



SENTENCIA COMPLEMENTARIA

Proceso: RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO

Radicado: 680014003004-2022-00313-00

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga Catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

ASUNTO

Conforme pedimento efectuado por la Apoderada de la parte actora arrimado el 21 de noviembre de 2022, reiterado el 18 de enero de 2023, atendiendo a que, en apariencia del despacho omitió pronunciarse sobre el pago de la cláusula penal dentro de la presente causa judicial, procede el juzgado a adicionar la sentencia proferida en fecha del 15 de noviembre de 2022.

Así mismo el despacho se pronunciará sobre la comunicación arrimada por el extremo accionante, quien manifiesta que en fecha 05 de noviembre de 2022 la parte accionada hizo entrega del bien por lo que el numeral tercero de la sentencia en comento se debe tener como hecho o situación superada.

ANTECEDENTES

En sentencia sin oposición dictada por este despacho en fecha 15 de noviembre de 2022, se dispuso, declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre los extremo procesales, en consecuencia decretar el lanzamiento y restitución del inmueble, conceder (10) días para que la parte demandada procediera a la entrega el inmueble, proceder con el respectivo lanzamiento en caso de que la accionada no proceda con la entrega del bien inmueble, condenar en costas a la demandada y proceder al archivo del expediente.

Ahora bien, como quiera que al momento de proferirse la mencionada sentencia el Despacho omitió pronunciarse sobre lo relativo a la cláusula penal, esto por cuanto el activo en su escrito de demanda, específicamente en sus pretensiones refiere:

“Solicito se reconozca el pago a cargo del arrendatario y en favor del arrendador, de la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS M/TCE (\$2,851,800), por concepto de clausula penal, conforme pactaron las partes en la CLÁUSULA VIGÉSIMA del contrato incumplido. La ejecución de dicha condena se efectuará, como es sabido, en el proceso ejecutivo correspondiente.” (Ver Folios 1 a 6)

Es evidente entonces que, revisado el fallo sin oposición proferido por este juzgador, se tiene probado que el despacho omitió decidir frente a dicho pedimento, por lo que procederá a lo propio.

CONSIDERACIONES

Prevé el artículo 287 del CGP que la adición de la sentencia procede cuando se: “omita resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, deberá adicionarse por medio de sentencia complementaria, dentro de la ejecutoria, de oficio o a solicitud de parte presentada en la misma oportunidad.”

En consecuencia, la adición de la sentencia es procedente cuando i) se omite la resolución de un extremo de la litis, es decir, cuando se deja de decidir sobre aspectos propios del fondo del asunto puestos en consideración del juzgador y; ii) cuando no se resuelven aspectos que por orden legal deber resolverse, v. gr., cuando es necesario pronunciarse sobre la entrega de los cánones de arrendamiento depositados en la cuenta de depósitos judiciales.

Revisado lo reseñado en los antecedentes, es claro que por un error involuntario el despacho omitió pronunciare sobre lo relativo a al reconocimiento de la cláusula penal por lo que se entrará



a analizar lo pretendido por la parte demandante en relación con el reconocimiento de la mentada cláusula pactada dentro del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

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 el Art. 1602 del Código Civil, enseñan precisamente cómo, 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 a sus obligaciones.

El acreedor podrá ejecutar el cobro de 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 en la cláusula vigésima primera se reseña:

VIGESIMA PRIMERA - CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por parte de las obligaciones de cualquiera de las partes del presente contrato, y aún el simple retardo en el pago de dos o más mensualidades, lo constituirá en deudor a la parte incumplida en favor de la otra por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal se podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso.

En el caso que nos ocupa, es evidente que la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento suscrito el día 01 de marzo de 2021 y que es ley para las partes, está llamada a prosperar, en razón a que la demandada OLGA ROCIO MARTINEZ RIVERA, 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 desde el mes de enero de 2022, 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 OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS M/TCE (\$2,851,800), por concepto de cláusula penal, que serán a cargo del demandado OLGA ROCIO MARTINEZ RIVERA y a favor del demandante ASECASA S.A.S., pagaderos dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En consecuencia, considera este Despacho procedente adicionar a la parte resolutive de la sentencia emitida el 15 de noviembre de 2022, un nuevo numeral en el que se dispondrá la condena en pago de la respectiva cláusula penal a favor de la demandante.

Finalmente, atendiendo a lo manifestado por la actora y atendiendo a que no existe necesidad de efectuar diligencia de lanzamiento o restitución del bien inmueble, esto en cuanto a que el accionado procedió con la entrega voluntaria del mismo, se procederá a tener cuenta lo referido para futuras determinaciones de este despacho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,



RESUELVE

PRIMERO: ADICIONAR la parte resolutive de la sentencia proferida por este Despacho en fecha 15 de noviembre de 2022, con un nuevo numeral de la siguiente manera:

SEPTIMO: CONDENAR a la demandada OLGA ROCIO MARTINEZ RIVERA, al pago de la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS M/TCE (\$2,851,800), por concepto de clausula penal, a favor del demandante ASECASA S.A.S, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: TENER EN CUENTA lo manifestado por la actora en su escrito de fecha 18 de enero de 2023, en atención a que el bien inmueble le fue entregado, no existiendo lugar a surtir el lanzamiento referenciado en los ordinales tercero y cuarto de la providencia de fecha 15 de noviembre de 2022.

TERCERO: Cumplido lo anterior, procédase conforme a lo ordenado en la sentencia primigenia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

JANETH QUIÑÓNEZ QUINTERO
JUEZ

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
NOTIFICACION POR ESTADO

El auto anterior se notifica a las partes por anotación en el ESTADO No. 19 PUBLICADO HOY a las 8:00 A.M.

Bucaramanga, 15 de febrero de 2023.

Secretario,

JUAN FELIPE SALCEDO ROA

Firmado Por:

Janeth Quiñonez Quintero

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 004

Bucaramanga - Santander

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: 926773a8e5a4b33dffa8b96eca70caac0295f5c865f4f70fcafdb1c08f1005

Documento generado en 14/02/2023 04:59:12 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>