



CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho de la Señora Jueza, informando que se solicita adición de sentencia respecto a cláusula penal. Para lo que estime proveer.
Bucaramanga, 18 de noviembre de 2022.

BERNARDA BADILLO GUERRERO
Secretaria

PROCESO: VERBAL RESTITUCION INMUEBLE
DEMANDANTE: GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS S.A.S.
DEMANDADO: JORGE EMIRO GAITAN PEÑA
680014003002-2022-00318-00

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Vista la constancia secretarial, se solicita ADICION de la SENTENCIA proferida dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado de la referencia, el 28 de octubre de 2022.

Al respecto, la parte demandante señala que el despacho omitió pronunciarse respecto de la pretensión del reconocimiento de la cláusula penal derivada del incumplimiento del contrato de arrendamiento a título de indemnización por la terminación anticipada del contrato en mención.

Por tanto, solicita ADICIONAR la parte resolutive de la sentencia aludida, para que se proceda a emitir pronunciamiento sobre la pretensión de reconocimiento de la cláusula penal enlistada en el libelo genitor.

CONSIDERACIONES:

Conforme a la causa pedir, sea lo primero recordar que de conformidad con lo establecido en el artículo 287 del Código General del Proceso “*Cuando la sentencia omite 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.*” (Resaltado fuera de texto).

En el caso de marras se observa que, en efecto, como pretensión TERCERA de la demanda se buscó que, como consecuencia de la declaración de incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de la demanda por la causal de mora en el pago de los cánones, esta fuera condenada al pago de la cláusula penal pactada en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA del contrato de arrendamiento incumplido. A su vez, que tal pretensión no fue analizada en la sentencia cuya adición se solicita.

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE
BUCARAMANGA

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO, el cual se fija en lugar visible de la secretaría del juzgado y en la página web de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga 21 DE NOVIEMBRE DE 2022



Lo anterior permite concluir, sin mayores argumentaciones, que es viable acceder a la complementación pedida y así se consignará en la parte resolutive de esta providencia.

Así las cosas, se analizará si es procedente acceder a la pretensión TERCERA de la demanda. Al respecto, es necesario señalar que el Código Civil, en su artículo 1592, precisa que dicha cláusula es 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. De esto se extrae que la cláusula penal tiene características como constituir un acto jurídico, genera una obligación distinta de la principal, es accesorio de la principal y es de naturaleza condicional. Las funciones de la mentada cláusula y sus efectos son la estimación de perjuicios causados por el incumplimiento de la obligación principal, ser un medio de apremio al deudor y una caución o garantía de aquella.

En el caso de marras, tenemos que en la cláusula vigésima primera del contrato de arrendamiento del inmueble de vivienda urbana que acá se debate (FL. 3 del archivo No. 03 del expediente electrónico)¹, está plasmada dentro del convenio condicionándola a que en caso de incumplimiento de las obligaciones no dinerarias a cargo del arrendatario éste deberá pagar al arrendador la cláusula penal, a lo cual, este despacho tiene en cuenta que el actual proceso es un verbal sumario de restitución de inmueble por causal de incumplimiento en el pago -la mora-, que es una obligación dineraria, por lo tanto, no es procedente reconocer la condena a dicha cláusula penal.

Conforme a lo anotado, para este Estrado Judicial, en los términos en que está concebida la cláusula penal y el principio de *pacta sunt servanda*, no es procedente la condena a la parte demandada como lo es el arrendatario, pues no se ha probado su incumplimiento en una obligación ajena a la dineraria de pagar el canon de arrendamiento del inmueble objeto del debate.

Corolario de lo anterior, se negará la condena al pago de la mentada pena, por las razones esbozadas en el cuerpo de ésta providencia.

¹ “VIGÉSIMA PRIMERA- CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento de las obligaciones no dinerarias a cargo de EL ARRENDATARIO, dentro de las que se encuentran; entre otras; las relativas a (i) abstenerse a usar el bien para fines distintos a los estipulados; (II) Conservarlo en el mismo estado en que se recibió, salvo el deterioro normal, (iii) abstenerse de adelantar mejoras o reformas en el inmueble, sin autorización previa del Arrendador, (iv) abstenerse de fijar avisos en el inmueble, (v) abstenerse de ceder o subarrendar el inmueble y (vi) las análogas que se desprenda del presente contrato y de la ley, el Arrendatario deberá pagar a EL ARRENDADOR, a título de pena de apremio, una suma equivalente a tres cánones de arrendamiento. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación incumplida, cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios.”



En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ADICIONAR la sentencia proferida el veintiocho (28) de octubre de dos mil veintidós (2022), por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: MODIFICAR la parte resolutive de la providencia mencionada en el ordinal anterior, en el sentido de adicionar un ordinal SEXTO, el cual quedará así:

“**SEXTO:** NEGAR la condena a la cláusula penal, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.”

En lo demás, la providencia adicionada permanecerá incólume.

NOTIFÍQUESE,

**LEIDY LIZETH FLÓREZ SANDOVAL
JUEZA**

*JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE
BUCARAMANGA*

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO, el cual se fija en lugar visible de la secretaría del juzgado y en la página web de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga 21 DE NOVIEMBRE DE 2022

Firmado Por:
Leidy Lizeth Florez Sandoval
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
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: **c8117dfc8a7927412f8acfadf00a8bc62e81850f1c694b168b3151f2bb6c37e4**

Documento generado en 18/11/2022 03:17:08 PM

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