

SOLICITUD ADICION CLAUSULA PENAL 2022-155 vs RAFAEL HERNANDEZ IBAÑEZ

Shirley Duarte Becerra <aux.juridica@inmofianza.com>

Mié 2/11/2022 8:06 AM

Para: Juzgado 13 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j13cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos días,

Me permito remitir memorial de terminación del proceso de la referencia, en los términos del documento adjunto:

Demandante: INNOVAR CML INMOBILIARIA S.A.S.

Demandado: RAFAEL HERNÁNDEZ IBAÑEZ

Radicado: 2022-155

Cordialmente,

Shirley Duarte Becerra.

Abogada

📞 607-6916121 Ext 123

aux.juridica@inmofianza.com

Calle 47 # 28-32 Sotomayor

Bucaramanga/ Colombia

Aviso legal - Protección de datos personales[1]: "Inmofianza S.A.S dentro del marco de lo previsto por la Constitución Política de Colombia, la Ley 1581 de 2012, Decretos Reglamentarios 1377 de 2013 y 886 de 2014, pone bajo su conocimiento nuestra política de tratamiento de la información la cual podrá consultar mediante la página webwww.inmofianza.com

La información contenida en este mensaje, los datos personales y sus anexos son CONFIDENCIALES, para uso exclusivo de su destinatario intencional y puede contener información legalmente protegida, motivo por el cual no podrá ser usada por terceros no autorizados.

Lo invitamos a conocer nuestra política la cual establece los derechos que le asisten como titular, el procedimiento para ejercerlos, las finalidades para la cual se tratan los datos, entre otros aspectos. Si usted tiene alguna inquietud frente al manejo de la información, envíe un correo electrónico a gerente@inmofianza.com, y con gusto será atendido."

Señor:

JUEZ TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

DEMANDANTE: INNOVAR CML INMOBILIARIA S.A.S.
DEMANDADO: RAFAEL HERNANDEZ IBAÑEZ
RADICADO: 2022-155
CLASE PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

ASUNTO: SOLICITUD ADICIÓN DE LA SENTENCIA

SHIRLEY DUARTE BECERRA, mayor de edad, vecina de esta ciudad, abogada en ejercicio de la profesión, portadora de la T.P. No. 334.497 del C.S. de J. y C.C. No. 1.098.711.068 expedida en Bucaramanga, obrando en calidad de apoderada de la parte demandante, por medio del presente escrito solicito la ADICIÓN DE LA SENTENCIA de fecha 28 de Octubre de 2022, de conformidad al artículo 287 del C.G.P., sobre los siguientes puntos que deben ser estudiados por el despacho:

1. Su Despacho omitió pronunciarse con respecto a lo solicitado en el numeral Tercero del acápite de pretensiones de la demanda, en cuanto al reconocimiento de la cláusula penal derivada del incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Atendiendo a la naturaleza declarativa de este proceso, se solicitó no solo la declaración de terminación del contrato de arriendo por el incumplimiento y la orden de la entrega del inmueble sino el reconocimiento de la **cláusula penal a título de indemnización** por la terminación anticipada del contrato de arriendo en virtud del incumplimiento de la arrendataria.

Ahora, sobre la procedencia del reconocimiento de la cláusula penal en este proceso, realizo las siguientes anotaciones con miras a fundamentar dicha pretensión y en consecuencia que sea reconocida en favor de mi poderdante.

El Código General del Proceso, dispone en su libro tercero, sección primera, título I el trámite de los procesos declarativos y para el presenta trámite, se le dio el alcance de disposición especial al quedar incluido dentro del capítulo II del título II.

De cara, que estamos en presencia del trámite de un proceso declarativo, traigo como referencia lo dicho por el profesor Hernán Fabio López Blanco al sobre los procesos Cognoscitivos o de conocimiento:

*“...Dentro de los procesos de jurisdicción contenciosa ocupa lugar preponderante el proceso cognoscitivo o de conocimiento, también llamado **declarativo**, mediante el cual se busca que el juez, una vez haya analizado el material probatorio en cada caso, profiera sentencia conforme a la pretensión aducida en la demanda, o absuelva al demandado, el que tiene como nota característica dominante el hecho de que existe falta de certeza acerca del derecho cuya declaración se pide y se quiere con la sentencia poner fin a la incertidumbre ...”¹ (Negrilla fuera de texto)*

En consecuencia, de lo anterior y bajo el argumento que la solicitud de reconocimiento de la cláusula penal es propia de un proceso declarativo como el presente, resulta pertinente manifestarnos sobre el 384 del Código General del Proceso, que establece en el numeral séptimo lo siguiente:

*“... 7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, **del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales...**”. (La negrilla es mía).*

Cabe resaltar que según lo anterior se permite el reconocimiento en la sentencia de las indemnizaciones que se hayan probado en el proceso de restitución de inmueble arrendado.

Con la pretensión de reconocimiento a favor del arrendador de la cláusula penal, dada la naturaleza **declarativa** del proceso de restitución de inmueble arrendado, se pretende que con la sentencia el arrendatario se constituya en deudor del demandante en un valor equivalente al pactado por las partes en la cláusula penal, declaración que es una consecuencia legal y contractual del incumplimiento del arrendatario en el pago de sus obligaciones en los términos pactados en el contrato.

¹ Cfr. Hernán Fabio López Blanco, *“Instituciones de Derecho Procesal Civil Tomo II”, Ediciones Dupre, página 79.*

En este sentido, es preciso estarse al pronunciamiento del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga Sala Civil – Familia, que en ponencia del Mag. Antonio Bohórquez Ordúz se señaló:

*“Cabe destacar aquí otra anotación procesal: el proceso declarativo será el ordinario, de acuerdo con la cuantía, pero es preciso combatir un error muy frecuente de algunos jueces que, a pesar de lo que la norma dispone, inadmiten las demandas formuladas para iniciar procesos abreviados en los cuales se apareja, como pretensión consecuencial, la condena en perjuicios o a pagar una cláusula penal. Se aduce una inexistente acumulación indebida de pretensiones. En realidad, no la hay, porque el artículo 408 introduce a la posibilidad, en casi todos sus numerales y, al comenzar, advierte que no importa cual fuere la cuantía. **Luego sí es posible recabar indemnizaciones y, por consiguiente, la cláusula penal en los procesos abreviados relativos a servidumbres, posesorios, entrega, impugnaciones de actas de asambleas y juntas de socios, restitución de inmueble arrendado y otras restituciones de tenencia.**”*²(Subrayado y negrilla fuera de texto.).

También ha señalado el alto estrado en sentencia que *“Si el acreedor pretende cobrar la obligación principal y además la cláusula penal, en todas las demás hipótesis, no se queda más remedio que exigir ésta última en proceso declarativo, pues en él el juez está facultado para determinar y sentenciar sobre esta suerte de presentación...”*

*“... en todos los demás es preciso acudir al proceso declarativo, pues en todos ellos es necesario que el juez haga una valoración probatoria para proferir una condena, lo cual es actividad judicial ajena por completo al proceso ejecutivo, más particularmente, al auto de mandamiento de pago...”*³ (Se subraya).

Una de las finalidades del proceso de restitución de inmueble arrendado es ordenarle al demandado que restituya el bien inmueble al demandante, pero no la única, pues previamente el juez debió tener la convicción que el demandado incumplió el contrato de arrendamiento celebrado, siendo este el supuesto fáctico que le otorga el derecho al arrendador para que se declare en su favor y a cargo del arrendatario, la condena del pago de la cláusula penal, pues en este sentido se obligaron las partes bajo el principio de la libertad contractual.

Finalmente me permito poner de presente que en ocasión a una inadmisión y posterior rechazo de la demanda, esto porque al Despacho le pareció

² Fragmento tomado del sitio web <https://sites.google.com/site/abohoro/clausulapenal>

³ Sentencia de fecha 13 de Octubre de 1992, M.P. Antonio Bohórquez Ordúz

improcedente la acumulación de la pretensión de reconocimiento de la cláusula penal dentro del trámite de restitución de inmueble arrendado, se presentó la necesidad de instaurar acción de tutela en contra del Juzgado Tercero Civil Municipal de Menor Cuantía de Bucaramanga, en cuyo caso el juez de tutela amparó los derechos al debido proceso y al acceso a la administración de justicia, ordenando al Juzgado accionado que dejara sin efecto el auto que rechazó la demanda, y por consiguiente se procediera a proferir el auto de admisión, al **considerar que no se genera una indebida acumulación de pretensiones con la solicitud de reconocimiento de la mencionada cláusula y si hay lugar a su reconocimiento o no es un asunto que debe definirse en la sentencia.**

Es importante precisar que mi poderdante tiene derecho al pago en su favor de la cláusula penal por cuanto le tocó soportar las consecuencias de una terminación anticipada del contrato de arriendo por hechos ajenos a actuar o voluntad y que son precisamente de responsabilidad del arrendatario, quien tenía a su cargo la obligación, no solo de pagar los cánones de arriendo por la tenencia del inmueble, sino la de cumplir con el término del contrato de arriendo hasta su terminación.

En consecuencia, solicito comedidamente se sirva pronunciarse respecto al reconocimiento de la cláusula penal, la cual fue solicitada en el escrito de la demanda y frente a la cual se guardó silencio en la sentencia motivo de la presente solicitud.

Así mismo, como lo manifesté mediante memorial de fecha 25 de octubre de 2022, el arrendatario realizó la entrega del inmueble el día 19 de octubre del mismo año.

De Usted Señor Juez,



SHIRLEY DUARTE BECERRA

C.C. N° 1.098.711.068 de Bucaramanga

T.P. No. 334.497 del C. S. de la J.

aux.juridica@inmofianza.com