



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Chía, trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: DECLARATIVO – INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
REFERENCIA: 251754003003-2022-00388
DEMANDANTE: RB INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S.
DEMANDADO: LENAR GÓMEZ TOVAR e ISABEL CRISTINA GÓMEZ
CUELLAR
SENT. ANTICIPADA: - 54 -

I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir sentencia anticipada, respecto de la demanda formulada por el RB INGENIEROS ARQUITECTOS, contra de los señores, LENAR GÓMEZ TOVAR e ISABEL CRISTINA GÓMEZ CUELLAR, en los términos del artículo 278 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES:

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, la sociedad RB INGENIEROS ARQUITECTOS, actuando a través de apoderado judicial, instauraron demanda Declarativa de Incumplimiento de Contrato, en contra de los señores, LENAR GÓMEZ TOVAR e ISABEL CRISTINA GÓMEZ CUELLAR, para que previos los trámites propios del proceso verbal, se efectúen las siguientes declaraciones:

1.- Se DECLARE el incumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula quinta del contrato suscrito, el 15 de enero de 2019, entre la sociedad RB INGENIEROS ARQUITECTOS, y los señores, LENAR GÓMEZ TOVAR e ISABEL CRISTINA GÓMEZ CUELLAR.

2.- Como consecuencia de lo anterior, se CONDENE a la parte demandada al pago de la cláusula penal, equivalente a la suma de CUATRO MILLONES DIECISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTISEÍS PESOS (\$4.016.626).

3.- Que se condene al pago de las costas procesales.

Las anteriores pretensiones se basan en los siguientes hechos:

Que con fecha 15 de enero de 2019, entre la sociedad RB INGENIEROS ARQUITECTOS, en calidad de arrendadora, y los señores, LENAR GÓMEZ TOVAR e ISABEL CRISTINA GÓMEZ CUELLAR, en calidad de arrendatarios, se suscribió contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 1-72 Interior 24, del Conjunto Palos Verdes, en el municipio de Chía, Cundinamarca.

Que como canon de arrendamiento se estipulo la suma de Un Millón Setecientos Cincuenta Mil pesos (\$1.750.000), los cuales deberían ser pagados en forma anticipada, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes; que la anterior suma se incrementaría al cumplirse el primer año del contrato, por lo que para la vigencia del año 2020, el canon quedo en Un Millón Ochocientos Treinta y Siete Mil Quinientos Pesos (\$1.837.500), para el año 2021, en Un Millón Novecientos Un Mil Ochocientos Doce Pesos (\$1.901.812) y para el 2022, en Dos Millones Ocho Mil Trescientos Trece Pesos (\$2.008.313).

Manifestó la parte actora, que los arrendatarios incumplieron su obligación de pagar el canon de arrendamiento, razón por la cual celebraron conciliación extrajudicial, en donde se comprometieron al pago de lo adeudado y a la entrega del bien dado en arrendamiento, el día 21 de febrero de 2022.

Señalaron que llegada la fecha indicada, los arrendatarios no dieron cumplimiento a ninguna de las dos obligaciones, esto es, el pago de los cánones adeudados y la entrega del bien inmueble, razón por la cual debieron proceder al lanzamiento, a través de orden judicial.

Que de conformidad con la cláusula decima sexta, se estableció que en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones contraídas, se generaría el cobro de una suma equivalente al duplo de la cuota de arrendamiento vigente, a título de pena, es decir, Cuatro Millones Dieciséis Mil Seiscientos Veintiséis Pesos (\$4.016.626).

III. ACTUACION PROCESAL

Admisión

La demanda fue admitida mediante auto del 26 de julio de 2022, en donde se ordenó notificar y correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días¹.

Contestación y excepciones

El demandado, LENAR GOMEZ TOVAR, se notificó personalmente del auto admisorio, en diligencia ante la secretaria del Juzgado, el 08 de agosto del presente año², y dentro del término que la ley le concede para el efecto, no contesto la demanda.

Por su parte, la señora ISABEL CRISTINA GÓMEZ CUELLAR, fue notificado en los términos del artículo 292 del Código General del Proceso³, sin que dentro del término para descorrer el traslado de la demanda, se manifestara al respecto.

Mediante auto del 22 de noviembre del año en curso⁴, ante la ausencia de pruebas para decretar y practicar, aparte de las documentales, se ordenó la fijación en lista del negocio para dictar sentencia anticipada, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 278 del estatuto procesal general, providencia debidamente notificada y ejecutoriada.

Así, se encuentra el expediente al Despacho, para emitir la correspondiente sentencia, lo que se hará previas las siguientes consideraciones:

IV. CONSIDERACIONES

4.1. Presupuestos procesales

Estos presupuestos no ofrecen reparo alguno, en consideración a que la demanda reúne los requisitos que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso de conformidad con los distintos factores que determinan la competencia. Todos y cada uno de los factores se ajustan a lo reglado en el proceso verbal de menor cuantía y por lo tanto el Juzgado es el competente, para conocer y decidir el fondo de este asunto.

¹ Folio 36 C.1

² Folio 38 C.1

³ Folio 53 al 60 C.1

⁴ Folio 64 C.1

4.2 La acción presentada

La sociedad RB INGENIEROS ARQUITECTOS, pretenden a través de la presente acción, que se declare el incumplimiento del contrato suscritos, el 15 de enero de 2019, entre estos, en calidad de arrendadora, y los señores, LENAR GÓMEZ TOVAR e ISABEL CRISTINA GÓMEZ CUELLAR, en calidad de arrendatarios, en consecuencia, se condene a la parte demandada al pago de la cláusula penal por valor de \$4.016.626.

Así bien, al respecto tenemos que el litigio que se entra a resolver, está tutelado por los artículos 1546 y 1602 del Código Civil, disposiciones estas sobre las cuales la jurisprudencia, en forma reiterada ha venido sosteniendo que son presupuestos axiológicos para el buen éxito de las acciones de cumplimiento o resolución de contratos, además, el cumplimiento de los siguientes presupuestos:

- (i) Que se trate de un contrato bilateral;
- (ii) Que quien promueva la acción haya cumplido debidamente; y
- (iii) Que el contratante demandado haya incumplido las obligaciones de su cargo, nacidas del negocio jurídico.

También es de aplicación dentro del caso, lo dispuesto en el artículo 1609 del C. C., según el cual «en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte, o no se allane a cumplir en la forma y tiempo debido», pues evidente es, que nadie está obligado a cumplir lo acordado mientras su contraparte no cumpla la suya.

En relación con el cumplimiento de los contratos, la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, en sentencia del 13 de julio de 1.946, que aun hoy cuenta con plena vigencia, y nos sirve para la decisión del caso, ha señalado que:

«La acción de cumplimiento de un contrato (C.C. art. 1.546 inciso 2°) corresponde exclusivamente al contratante que ha cumplido por su parte sus obligaciones contractuales, porque de este cumplimiento surge el derecho de exigir que los demás cumplan las suyas; de modo que para el ejercicio legalmente correcto de esta acción no basta que el demandado haya dejado de cumplir las prestaciones a que se obligó, sino que es indispensable también que se haya colocado en estado legal de mora, que es condición previa de exigibilidad, para lo cual es preciso que el contratante demandante haya cumplido por su parte las obligaciones que el contrato bilateral le imponía o que está pronto a cumplirlas en la forma y tiempo debido, porque de otra manera el demandado no sería moroso en virtud del principio consignado en el artículo 1.609 C. Civil, que en forma positiva el aforismo de que “la mora purga la mora”. Y como dice el profesor Alexandri Rodríguez, si el comprador tiene un plazo para pagar y el comprador otro para entregar, y ambos dejan pasar sus plazos, ninguno de los dos está en mora, porque la mora del uno purga la mora del otro».

Como vemos, de antaño la alta Corporación, había precisado el alcance de la acción de cumplimiento, para la cual es requisito axiológico que quien demande el incumplimiento, haya cumplido a su vez con las obligaciones impuestas en el contrato.

En fin, el remedio contra el incumplimiento del deudor, se materializa en coaccionar judicialmente al incumplido para que ejecute la prestación a la cual se obligó y que según afirma el acreedor, no se ha ejecutado, se ejecutó tardíamente o de forma incompleta, o en su defecto, se proceda con la resolución del acuerdo regresando las cosas a su estado precontractual.

Memórese que en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, se prevé que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales y en atención al principio de buena fe que debe regir en su ejecución, obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella.

Acorde con estos postulados, el legislador, consagró la condición resolutoria para los eventos de incumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos bilaterales, otorgando al contratante cumplido la acción alternativa de resolución del mismo o de cumplimiento, con indemnización de perjuicios, en ambos casos.

En la actualidad, se considera que es un derecho que tiene la contraparte cumplidora de la relación contractual, para exigir su cumplimiento o resolución.

4.3 Del caso en concreto

Descendiendo al caso objeto de análisis, este da cuenta de la celebración de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana⁵, suscritos entre RB INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S., como arrendador, y los señores, LENAR GÓMEZ TOVAR e ISABEL CRISTINA GÓMEZ CUELLAR, como arrendatarios, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 1-72 Interior 24, del Conjunto Palos Verdes, en el municipio de Chía, Cundinamarca.

⁵ Folios 3 C.1

Las pretensiones que por intermedio de apoderado formuló la demandante, se concretan en forma principal, a que se declare el incumplimiento del referido contrato y en razón a ello, la parte demandada, cancele lo concerniente a la cláusula penal pactada por el incumplimiento acaecido.

Teniendo claro lo anterior, el análisis probatorio habrá de centrarse, en primer lugar, en establecer la plena configuración de los requisitos de existencia y validez del contrato que se trae como incumplido, superado este supuesto, establecer el acatamiento lógico de las convenciones pactadas por la parte actora, para en últimas, determinar la procedencia o no de las pretensiones aquí esbozadas.

Al respecto, se observa que con la demanda fue aportada copia digitalizada del contrato celebrado entre el representante legal de la sociedad RB INGENIEROS ARQUITECTOS, y los señores, LENAR GÓMEZ TOVAR e ISABEL CRISTINA GÓMEZ CUELLAR, de fecha 15 de enero de 2019, cuyo objeto fue la entrega a título de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Carrera 5° No. 1-72 Interior 24, del Conjunto Palos Verdes, en el municipio de Chía, Cundinamarca, por un término inicial de seis (6) meses, comprometiéndose el arrendatario, a pagar como contraprestación, la suma de \$1.750.000.

En le señalado acto jurídico se acredita la voluntad de las partes en acordar el objeto mismo del acto y que cuenta, además, con los elementos de existencia y validez del negocio jurídico, sin vicios de nulidad, cuyo objeto y causa es lícito, se presentó su voluntad libre de vicios, por lo que ningún reparo se tiene en estos aspectos.

Así, al analizar dicha prueba documental, se desprende claramente, en principio, la existencia de un contrato bilateral, legalmente celebrado por las partes aquí enfrentadas, en donde se especificó suficientemente sus obligaciones mutuas o recíprocas.

Ahora, tenemos que según lo establecido en el artículo 246 del Código General del Proceso, «*[l]as copias tendrán el mismo valor probatorio del original...*», lo que nos ofrece una presunción de autenticidad según ha dicho el legislador; no obstante, esto ocurre siempre y cuando la parte contra quien produce efectos el documento, no la invalide cotejando la copia con el original o con una copia expedida con anterioridad aquella.

Así pues, en este caso el contrato de arrendamiento suscrito el 15 de enero de 2019, fue aportado al plenario en copia, lo que de modo alguno le resta mérito probatorio. Sin embargo, la demandada no realizó manifestación alguna respecto a la validez de las copias aportadas, como tampoco formuló tacha de falsedad en contra de estas, lo que da plena autenticidad a los documentos adosados.

Siendo, así las cosas, es evidente, de conformidad con lo expuesto, que el primer requisito de procedencia de la pretensión, referido a la existencia de un contrato bilateral y válidamente celebrado entre las partes, se encuentra cumplido.

Ahora, lo procedente es verificar si la demandante, cumplió las cargas obligacionales por ella asumidas, esto es, entregar el bien inmueble y permitir su goce por el arrendatario.

Frente a este tópico en la cláusula decima séptima del contrato, se dejó estipulado que *«[e]l arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, (...)»*. La anterior afirmación no fue desvirtuada por los demandados, ya que no desplegó actividad alguna encaminada a ejercitar su derecho de contradicción y defensa en esta litis, por lo que se hace necesario dar aplicación a lo instituido en el artículo 97 del estatuto procesal general, presumiéndose como ciertas estas afirmaciones, por falta de contestación, al ser susceptible de confesión.

Así pues, tenemos como el cumplimiento de las obligaciones contractuales en cabeza de la sociedad RB INGENIEROS ARQUITECTOS, se tienen por probadas en este caso, al no haberse enrostrado prueba en contrario.

En consonancia con lo que se trae, podemos afirmar que tampoco existe reparo, respecto al incumplimiento que se aduce. En el hecho tercero y cuarto de la demanda se afirmó que los demandados incumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento, que pese a haberse llegado a un acuerdo extrajudicial, para la cancelación de estos y la entrega del inmueble dado en arriendo, estos no dieron cumplimiento a sus obligaciones.

Se aportó como prueba el contrato suscrito por las partes, el cual recoge las obligaciones contraídas por estas, y acta de incumplimiento de conciliación extrajudicial, del Centro de Conciliación Fundación Armonía Sabana Norte. En

esta última se aprecia el acuerdo inicial al cual habían llegado las partes, para el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, así como para la entrega del bien inmueble.

En este aspecto, nuevamente ha de resaltarse la ausencia de defensa de la parte llamada a juicio, por lo que habrá de presumirse ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, entre los que se encuentra, por supuesto, la afirmación de incumplimiento de pago del canon de arrendamiento. Todo ello, sumado a la prueba documental.

Así las cosas, al haberse acreditado los elementos de existencia y validez del negocio jurídico causal, el cumplimiento de las obligaciones por la demandante, la sociedad RB INGENIEROS ARQUITECTOS, y el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, por los demandados, los señores, LENAR GÓMEZ TOVAR e ISABEL CRISTINA GÓMEZ CUELLAR, es que deberá prosperar la pretensión de declaratoria del incumplimiento aducido, al haberse acreditado de forma suficiente los supuestos necesarios para ello como se ha visto.

Cláusula penal

Resulta ser una de las pretensiones esbozada en el escrito de demanda, atiente a que se emita condena frente a la cláusula penal instituida convencionalmente en el contrato de arrendamiento, equivalente a dos cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento, lo que corresponde a la suma de \$4.016.626; lo anterior, para el caso en que alguna de las partes incumpliera o cumpliera defectuosamente las obligaciones a su cargo.

Ciertamente la cláusula penal, está consagrada en la legislación sustantiva 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, artículo 1592 Código Civil, cuya exigibilidad depende del hecho que las partes la hayan pactado, todo conforme a lo normado en el artículo 1599 de la misma codificación.

Jurisprudencialmente, la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, ha establecido sobre la cláusula penal que:

«La evaluación convencional de los perjuicios o cláusula penal, según la ley, 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, (Art. 1592 del C.C.). Este concepto pone de manifiesto que la pena convencional puede cumplir diversidad de funciones, tales como la de servir de apremio al deudor, de garantía o caución, o de estimación anticipada de los perjuicios; (...) Ahora, la estipulación de una cláusula penal en un contrato le concede al acreedor un conjunto de ventajas, pues en primer término lo libera de la difícil labor de aportar la prueba sobre los perjuicios, porque hay derecho a exigir el pago de la pena establecida por el solo hecho de incumplirse la obligación principal; en segundo lugar, el incumplimiento de la obligación principal hace presumir la culpa del deudor, y por esta circunstancia, el acreedor también queda exonerado de comprobar dicha culpa (art. 1604 del C.C.); en tercer lugar, evita la controversia sobre la cuantía de los perjuicios.

(...)

Para evitar un doble pago de la obligación, en principio no puede exigir el acreedor, a la vez, la obligación principal y la pena (Art. 1594 del C.C.); tampoco puede solicitar el cúmulo de la pena y la indemnización ordinaria de perjuicios, porque ello entrañaría una doble satisfacción, de los mismos, salvo que así se haya estipulado, o que la pena convenida sea de naturaleza moratoria, pues en uno y otro evento sí puede pedirse acumuladamente tales reclamaciones (Art. 1600 del C.C.)⁶»

Así, sobre la estipulación de la cláusula penal, en este caso, para el Suscrito, no existe reparo alguno, pues al estudiar el contrato de arrendamiento aportado al plenario, aparece clara y expresamente acordado en este, la pena por incumplimiento, en los siguientes términos:

«DÉCIMA-SEXTA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, el simple retardo de una o más mensualidades, dará lugar al cobro de una suma equivalente al duplo de arrendamiento vigente, en la fecha de incumplimiento a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, a los cuales renuncian expresamente EL ARRENDATARIO Y EL DEUDOR SOLIDARIO especialmente a los consagrados en el artículo 1594 del C.C.»

Así pues, teniendo plenamente acreditado el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por la parte demandada en el contrato ya tantas veces mencionado y que ha sido objeto de análisis en antecedencia, no queda más que acoger dicha petición.

Por lo tanto, la suma a condenar por concepto de cláusula penal, equivale a dos cánones de arrendamientos vigentes al momento del incumplimiento, valor que

⁶ Sentencia SC3047-2018, del 31 de julio de 2018, Radicado No. 25899-31-03-002-2013-00162-01, M. P. Luis Alonso Rico Puerta.

corresponde a la suma de \$4.016.626, atendiendo a que el canon para el año 2022, se encontraba en \$2.008.313.

V. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

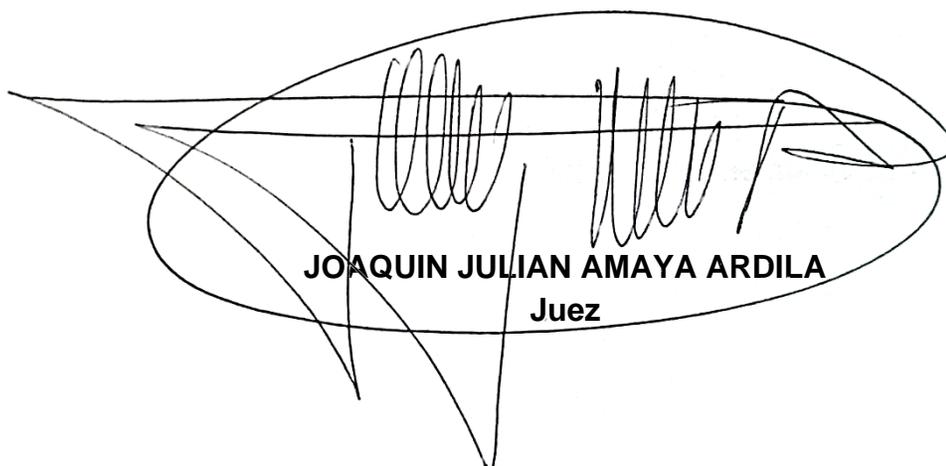
PRIMERO: DECLARAR el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito el 15 de enero de 2019, entre la sociedad RB INGENIEROS ARQUITECTOS, en calidad de arrendadora, y los señores, LENAR GÓMEZ TOVAR e ISABEL CRISTINA GÓMEZ CUELLAR, en calidad de arrendatarios, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 1-72 Interior 24, del Conjunto Palos Verdes, en el municipio de Chía, Cundinamarca, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: CONDENAR a los demandados, LENAR GÓMEZ TOVAR e ISABEL CRISTINA GÓMEZ CUELLAR., a pagar en el término de diez (10) días, a favor de la demandante, la suma de \$4.016.626, por concepto de cláusula penal.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$481.995.

CUARTO: DECRETAR la terminación del presente proceso. Ordenar el archivo definitivo de las diligencias previo las desanotaciones respectivas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA
Juez

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA, CUNDINAMARCA**

La providencia anterior es notificada por anotación en

ESTADO No.089, hoy **-14-diciembre-2022-**08:00 a.m.



LORENA SIERRA RODRIGUEZ
Secretaria

DFAE

Firmado Por:

Joaquin Julian Amaya Ardila

Juez

Juzgado Municipal

Civil 003

Chia - 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: **94bb9d1bd68deb4fd6f83aa6555c390a7fcbb95ff7054fff0f86c1ccc1554bb**

Documento generado en 13/12/2022 11:00:13 PM

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

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