

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SÁCHICA- BOYACÁ

Sáchica, Dieciséis (16) de Septiembre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: Proceso Verbal Sumario – Restitución de Bien Inmueble arrendado
Demandante: MARIELA PEÑA
Demandado: FABIO TORRES RODRIGUEZ
Radicado: 156384089001-2021-00001-00

En aplicación del artículo 278 del CGP, numeral 2, que refiere:

*“... **ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS.** Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.*

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa...”

El Despacho ha de proferir sentencia, en atención a que no hay mas pruebas que practicar, y conforme a lo normado igualmente en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, que establece: “Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando su restitución

1. ASUNTO

Se profiere Sentencia Anticipada de Única Instancia, toda vez que se hallan cumplidos los presupuestos procesales y no se advierte causal de nulidad que invalide lo actuado.

2. ANTECEDENTES

2.1. DEMANDA

La Señora MARIELA PEÑA, a través de Apoderada acude ante la Jurisdicción Civil Ordinaria, pretendiendo:

“... PRIMERA: Se declare el incumplimiento del contrato de Arrendamiento de inmueble rural, celebrado el día tres (3) de abril de dos mil diecisiete (2017) entre MARIELA PEÑA como Arrendadora y FABIO TORRES RODRIGUEZ como Arrendatario.

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior se ordene la terminación del Contrato de arrendamiento del inmueble rural ubicado en la Vereda El Espina, jurisdicción del Municipio de Sáchica, denominado “Lote D” identificado con numero Catastral 1563800000020057000 y matricula inmobiliaria 070-79522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, el cual tiene una cabida de diez mil metros cuadrados (10.000 m2),y cuyos linderos constan en la escritura 436 de la Notaría Única de Villa de Leyva y son los siguientes: POR EL NORTE: en línea recta y en distancia de ciento tres metros (103.00 mts), linda con predio de Liliana de Galindo y Carlos Bermudez; por el ORIENTE, en línea recta y en distancia de noventa y siete punto cinco metros (97.5 mts), linda con área remanente; por el SUR, en línea recta y en extensión de ciento dos metros (102,00 mts), linda con Miguel Arturo Ruget, y por el OCCIDENTE, e línea recta y en distancia de noventa y ocho punto cincuenta metros (98.50 mts) linda con área remanente, y celebrado el día tres (3) de abril de dos mil diecisiete (2017) entre MARIELA PEÑA como Arrendadora y FABIO TORRES RODRIGUEZ como Arrendatario.

TERCERO: Como consecuencia de la Terminación del Proceso, se ordene la restitución inmediata del inmueble.

CUARTA: Como consecuencia de todo lo anterior, se declare que el Demandado señor FABIO TORRES RODRIGUEZ, debe a la demandante los cánones de arrendamiento desde el tres de junio de 2020 y hasta que se produzca la entrega efectiva del inmueble.

QUINTA: Que se declare que el demandado señor FABIO TORRES RODRIGUEZ, DEBE, por haber incumplido, el contrato a título de clausula penal pecuniaria pactada en la cláusula decima tercera del contrato de arrendamiento, la suma de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000).

2.1.2 HECHOS RELEVANTES

Funda sus pretensiones en los siguientes supuestos fácticos: Entre Demandante y Demandado el día tres (3) de abril de dos mil diecisiete (2017), suscribieron Contrato de Arrendamiento sobre el Bien inmueble rural ubicado en la Vereda El Espina, jurisdicción del Municipio de Sáchica, denominado “Lote D” identificado con numero Catastral 1563800000020057000 y matricula inmobiliaria 070-79522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, por el termino de siete (7) años, es decir hasta el dos (2) de junio de dos mil veinticuatro (2024), obligándose

a pagar como cánon anual la suma de SEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$6.000.000.00), pagaderos dentro de los primeros sesenta (6) días de cada anualidad, con un aumento del 10% anual.

Concluye que el demandado incumplió la obligación de pagar el cánon de arrendamiento en la forma en que se estipuló, incurriendo en mora en el pago correspondiente en el año comprendido entre el tres (3) de junio de dos mil veinte (2020) y el dos (2) de junio de dos mil veintiuno (2021), siendo requerido para su pago.

2.2 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El Demandado se notificó en debida forma, y mediante escrito del treinta (30) de abril de dos mil veintiuno (2021), dio contestación a la Demanda, la que no fue tenida en cuenta, en atención a no haberse cumplido con el inciso segundo, del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso; decisión ésta tomada el día quince (15) de Julio de la presente anualidad y confirmada mediante proveído del diecinueve (19) de Agosto hogaño

3. CONSIDERACIONES

3.1. PROBLEMA JURÍDICO

A fin de abordar las pretensiones de la demanda, el despacho abordará dos problemas jurídicos así:

- a) Si es procedente la terminación judicial del Contrato de arrendamiento celebrado entre Demandante y Demandado el día tres (3) de abril de dos mil diecisiete (2017), sobre el Bien inmueble rural ubicado en la Vereda El Espinal, jurisdicción del Municipio de Sáchica, denominado "Lote D" identificado con numero Catastral 1563800000020057000 y matricula inmobiliaria 070-79522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, por el termino de siete (7) años, es decir hasta el dos (2) de junio de dos mil veinticuatro (2024), obligándose a pagar como cánon anual la suma de SEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$6.000.000.00), pagaderos dentro de los primeros sesenta (6) días de cada anualidad, con un aumento del 10% anual
- b) En caso de ser afirmativo, y como consecuencia del Problema jurídico anterior, si es procedente el cobro de los cánones de arrendamiento y de la Cláusula penal por el incumplimiento del Contrato de arrendamiento celebrado entre Demandante y Demandado el día tres (3) de abril de dos mil diecisiete (2017), sobre el Bien inmueble rural ubicado en la Vereda El Espinal, jurisdicción del Municipio de Sáchica, denominado "Lote D" identificado con numero Catastral 1563800000020057000 y matricula inmobiliaria 070-79522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

3.2. MARCO NORMATIVO Y PRESUPUESTOS PROCESALES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente se cumplen en el libelo.

Las partes demandante y demandada, se encuentran legitimadas en la causa tanto por activa como por pasiva, en su carácter de arrendador y arrendatario, respectivamente, y conforme al Contrato de Arrendamiento aportado

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

Para demostrar su existencia, la parte demandante El contrato fue aportado en copia (folios 7 a 9 del plenario), al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del C. General del Proceso, constando en dicho documento las obligaciones de las partes, la destinación del bien, y el valor del cánón, además, el contrato no fue tachado u objetado en su firma y contenido por el extremo pasivo.

Una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en éste caso, alega la parte actora que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el tres (3) de junio de dos mil veinte (2020) y hasta la fecha.

La mencionada causal (mora en el pago de los cánones de arrendamiento) no fue desvirtuada por el arrendatario, pues no formuló medio de defensa alguno, ni acreditó el pago de los cánones en mora, esto por cuanto a pesar de haber contestado la demanda, no se demostró el cumplimiento de lo reglado en el el inciso 2º del numeral 4º del Art.- 384 del C.G.P. que al tenor dice:

“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

Restitución de inmueble arrendado.

“1...2...3 (...)

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si

fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel (...)”.

En consecuencia, de conformidad con lo pregonado por el numeral 1º del Art. 384 del C. General del Proceso, esto es, el acompañamiento a la demanda de plena prueba del contrato de arrendamiento, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble y declarando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones.

Con lo anterior se estaría resolviendo el Primer Problema Jurídico propuesto, y eso es, ante la existencia de plena prueba sobre la validez del Contrato de arrendamiento, el incumplimiento en el Cánón por parte del Demandado, fuerza su terminación judicial y la restitución del Bien al Arrendador.

Ahora bien, entra el despacho a examinar lo solicitado por la parte demandante, en lo que tiene que ver con la declaración de Deudor del demandado de los cánones de arrendamiento, así como el reconocimiento de la cláusula penal pactada dentro del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

En tal sentido, frente a los cánones adeudados este no es el proceso idóneo para su reconocimiento y pago, correspondiendo puramente a un proceso declarativo o ejecutivo, según el caso, que se deberá interponer agotando todas las etapas procesales, siendo sometido el mismo a los derechos de defensa y Contradicción derivados del Derecho Fundamental al debido Proceso (Artículo 29 Superior)

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.

Pues bien, en el ámbito de la dogmática jurídica civil, se denomina «*cláusula penal*» al acuerdo de las partes sobre la estimación de los perjuicios compensatorios o moratorios, para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones derivadas del mismo, recibiendo en el primer caso el nombre de «*cláusula penal compensatoria*» y en el segundo, «*cláusula penal moratoria*»; así mismo se reconoce, que cumple la función complementaria de apremiar al deudor para el adecuado cumplimiento de la prestación.

En virtud de lo anterior, cabe señalar, que dicho pacto tiene el carácter de una «*obligación accesoria*», en cuanto tiene por objeto asegurar el cumplimiento de otra obligación; igualmente, constituye una «*obligación condicional*», porque la pena solo se debe ante el incumplimiento o retardo de la «*obligación principal*»; y también puede representar una liquidación

convencional y anticipada de los perjuicios en caso de configurarse alguno de tales supuestos.

Con relación a tales aspectos, la jurisprudencia de la Corte, en fallo CSJ SC, 18 dic. 2009, rad. n.º 2001-00389-01, en lo pertinente expuso:

«En fin, es evidente que el Código Civil, como ya se dijera concibe la aludida estipulación de manera polifuncional, pues junto con su carácter afflictivo, coexisten, a la par su condición de caución y la indemnizatoria, que suele deducirse de la regla contenida en el artículo 1594 en cuanto prevé que “antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos, a su arbitrio...”

No puede negarse, ciertamente, que la mencionada estipulación cumple una significativa función de apremio, que se evidencia de manera insoslayable en diversas hipótesis previstas en esa codificación y a las que ya se ha hecho alusión, como de garantía, particularmente cuando ella recae sobre un tercero».

En cuanto a la consagración legal, la señalada *«pena convencional»* la contempla el artículo 867 del Código de Comercio, el cual estatuye, que *«[c]uando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse»* y adicionalmente refiere, que *«[c]uando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero, la pena no podrá ser superior al monto de aquella».*

A su vez, el precepto 949 *ibídem*, al regular aspectos del contrato de compraventa, autoriza asimilar ciertas estipulaciones a una *«cláusula penal»* y en ese sentido, prevé, que *«[c]uando se estipule que el comprador, en caso de incumplimiento, pierda la parte pagada del precio por concepto de perjuicios, pena u otro semejante, se entenderá que las partes han pactado una cláusula penal, sujeta a la regulación prevista en el artículo 867».*

En materia privada no mercantil, el artículo 1592 del Código Civil, preceptúa, que *«[l]a cláusula penal es aquélla 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 igual manera, la misma Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia SC, 7 oct. 1976, G.J. t. CLII, n.º 2393, págs. 446-447, acerca del entendimiento, alcances y utilidad de la aludida estipulación contractual, expuso:

«[...] La evaluación convencional de los perjuicios o cláusula penal, según la ley ‘es aquélla 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 sufridos por el acreedor.

[...] 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 eventos si puede pedirse acumuladamente tales reclamaciones (Art. 1600 del C. C).

Estipulada la cláusula penal y aunque el acreedor no esté obligado a aceptar del deudor el pago parcial de la obligación, sin embargo, cuando lo acepta en esas condiciones renuncia implícitamente a una parte proporcional de la pena, como claramente se desprende de la ley, en cuanto ésta establece que ‘si el deudor cumple solamente una parte de la obligación y el acreedor acepta esta parte, tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la pena estipulada por falta de cumplimiento de la obligación principal’. (Art. 1596 del CC)».

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”, pero, 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, hecho por el cual el acreedor podrá ejecutar el cobro de perjuicios o clausula penal a través de un proceso declarativo independiente, con una naturaleza disímil al que nos ocupa, 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

3.5. COSTAS.

Condena en costas a cargo de la parte demandada. Se fija como Agencias en derecho la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000.00), liquídense por Secretaría

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Sáchica, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar judicialmente terminado el Contrato de arrendamiento del inmueble rural ubicado en la Vereda El Espina, jurisdicción del Municipio de Sáchica, denominado "Lote D" identificado con numero Catastral 1563800000020057000 y matricula inmobiliaria 070-79522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, el cual tiene una cabida de diez mil metros cuadrados (10.000 m2), y cuyos linderos constan en la escritura 436 de la Notaría Única de Villa de Leyva y son los siguientes: POR EL NORTE: en línea recta y en distancia de ciento tres metros (103.00 mts), linda con predio de Liliana de Galindo y Carlos Bermudez; por el ORIENTE, en línea recta y en distancia de noventa y siete punto cinco metros (97.5 mts), linda con área remanente; por el SUR, en línea recta y en extensión de ciento dos metros (102,00 mts), linda con Miguel Arturo Ruget, y por el OCCIDENTE, e línea recta y en distancia de noventa y ocho punto cincuenta metros (98.50 mts) linda con área remanente, y celebrado el día tres (3) de abril de dos mil diecisiete (2017) entre MARIELA PEÑA como Arrendadora y FABIO TORRES RODRIGUEZ como Arrendatario

SEGUNDO: Como Consecuencia de lo anterior, la parte demandada FABIO TORRES RODRIGUEZ deberá restituir y entregar a la Demandante MARIELA PEÑA el bien Inmueble descrito en el numeral primero de éste acápite, para lo cual contará con el término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, si no lo hiciere voluntariamente, procédase a la entrega del inmueble con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, una vez la parte demandante informe de su incumplimiento.

TERCERO: Denegar las demás pretensiones de la Demanda, conforme a lo motivado

CUARTO: Condenase en costas a la parte demandada, tásense por secretaria, como Agencias en Derecho se fija la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$600.000.00)

QUINTO: En firme esta providencia archívese el expediente dejando las anotaciones correspondientes,

SEXTO: Contra la presente decisión no procede recurso alguno, por ser de única instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS GABRIEL CAMACHO TARAZONA
Juez

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
SÁCHICA

Sáchica, Septiembre 17 de 2021. La providencia anterior fue notificada por inclusión en el ESTADO No. 30 de esta misma fecha.

RICARDO MAURICIO PINEDA RODRIGUEZ
SECRETARIO