



Villavicencio (Meta), Cuatro (4) de octubre de Dos Mil Veintitrés (2023).

OBJETO A DECIDIR

Procede el juzgado a dictar sentencia anticipada en el caso que nos ocupa pues observa que se dan las condiciones del numeral 3 del artículo 278 del código general del proceso concretamente existe falta de legitimación en la causa por activa en el caso que nos ocupa.

ANTECEDENTES

El señor GABRIEL ALBERTO BALLEEN PINEDA a través de apoderado judicial, demanda en proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE a JAIME BALLEEN VARGAS., con el fin de obtener la restitución de un inmueble identificado plenamente en el libelo.

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

Para fundamentar las pretensiones el actor manifestó que en calidad de arrendador celebró contrato de arrendamiento con el señor JAIME BALLEEN VARGAS sobre el inmueble identificado en el libelo

Manifestó que el valor del canon de arrendamiento se pactó por la suma de \$2.500.000.00, asimismo, señaló que el demandado incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato e incurrió en mora en el mismo desde el mes de marzo de 2020 hasta agosto de 2021 según los hechos de la demanda.

PRETENSIONES:

Solicita dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 1 de marzo de 2020, por mora en el pago del canon de arrendamiento, que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del inmueble al arrendador y de no efectuarse la entrega se proceda a la práctica de la diligencia de desalojo,



comisionando a la autoridad competente y se condene en costas al demandado¹.

CONSIDERACIONES LEGALES

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 del CGP.

La legitimación en la causa por activa o también denominada legitimatio ad causam en el demandante se define como "la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos) o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios)", y respecto del demandado es "la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda (procesos contenciosos ejecutivos, de condena, declarativos o de declaración constitutiva)".

El mencionado requisito para la sentencia de fondo estimatoria de la pretensión, se identifica con la titularidad del derecho sustancial, de ahí que haya sostenido que "**si el demandante no es titular del derecho que reclama** (negrilla y subrayado de este juzgado) o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como aconteció cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor" (CSJ-SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628; CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).

A ese criterio, se adiciona otro reconocido por el ordenamiento jurídico, en virtud del cual se aceptan como legitimados en un proceso sujetos que no son titulares del derecho o de la relación jurídica sustancial objeto del proceso, situación que se conoce como legitimación extraordinaria, en la que está comprendida la sustitución procesal que, según el procesalista nacional citado, supone "la titularidad parcial del interés en litigio, en razón de que su interés personal en la relación jurídica que debe ser objeto de la sentencia de la cual es sujeto otra persona (el sustituido, deudor de la acción pauliana, por ejemplo); se encuentra vinculado al litigio.

¹ Prefensiones folio 05



Se encuentran demostrados dentro del presente expediente y de acuerdo a la prueba documental aportada los siguientes hechos relevantes:

1. El demandante y demandado en este proceso celebraron contrato de arrendamiento el día 1 de marzo de 2020 teniendo como objeto el inmueble relacionado en la demanda.
2. El día 6 de marzo de 2020 el demandante en este proceso mediante escritura pública numero 1029 corrida en la notaria primera del círculo de Villavicencio le vende el inmueble objeto de este proceso de matrícula 230-67939 a una tercera persona natural de nombre JUSTINIANO GUTIERREZ GUTIERREZ
3. La presente demanda la formula el actor el día 26 de agosto de 2021.

¿Dentro del anterior orden de ideas y de acuerdo a los hechos relevantes relacionados anteriormente debe preguntarse el despacho si al momento de formular la demanda el actor tiene el derecho sustancial o la legitimación en la causa por activa para formular la pretensión de que se le restituya el bien inmueble arrendado identificado en el libelo por falta de pago de canones de arrendamiento?

La respuesta que surge al rompe es que si bien es cierto es posible arrendar cosa ajena no es menos cierto que en el presente evento no se trata de dicho evento pues el bien fue arrendado por su propietario o titular de dominio y a su turno este vendió y transmitió su dominio al señor JUSTINIANO GUTIERREZ GUTIERREZ es decir a un tercero y este hecho produce la consecuencia jurídica de que el demandante en este proceso pierda el derecho sustancial que al inicio tenía sobre el predio pues es claro que transmite el dominio del bien inmueble objeto de este proceso mucho antes de instaurar la demanda que origina este expediente lo que significa que cuando realizó dicho acto procesal ya no tenía la titularidad de dominio y por ende el derecho sustancial sobre el bien arrendado y muy a pesar de que no haya cedido el contrato de arrendamiento este acto jurídico no tiene necesidad de hacerlo pues no se trata de que se le hubiere consignado el inmueble para que celebrará un contrato de arrendamiento con un tercero o se le hubiere delegado para tal efecto pues en dicho evento sí tendría que ceder el contrato al delegante o



mandante si no que en este evento se trata del hecho de que cuando era dueño del inmueble lo dio en arrendamiento pero al transmitir el dominio del mismo a otra persona estando vigente el contrato de arrendamiento de dicho bien transmitido dicha tradición del dominio del inmueble la hace con todos sus derechos y obligaciones y entre los derechos que transmite al nuevo titular del dominio están los que se derivan del contrato de arrendamiento que celebró teniendo como objeto el inmueble que reclama en restitución y entre estos el principal el cual es el de cobrar los cánones de arrendamiento que se derivan como obligaciones de dicho contrato por ende al haber transmitido entre otros este derecho en consecuencia el demandante en este expediente claramente carece entonces del derecho sustancial y por ende carece igualmente de legitimación en la causa por activa para demandar en este proceso.

De otra parte y por si lo anterior no fuere suficiente debe decirse que en este evento debe darse aplicación a la analogía es decir a aquella mediante la cual se aplica la ley a situaciones no contempladas expresamente en ella, pero que solo difieren de las que si lo están en aspectos jurídicamente irrelevantes, es decir ajenos a aquellos que explican la razón de derecho o razón de ser de la norma y que halla su justificación en el principio de igualdad base de la justicia (sentencia C-083 de 1995); entonces podemos suponer que una ley regula concretamente un caso de la vida real pero dadas determinadas condiciones consideramos que dicha solución puede extenderse a otro caso semejante y en dicho sentido **el artículo 853** del código civil señala que *"aun cuando el usufructuario tengas la facultad de dar el usufructo en arrendamiento o cederlo a cualquier título, todos los contratos que al efecto haya celebrado se resolverán al fin del usufructo"*.

Siendo el usufructo como bien se sabe un derecho real al igual que el derecho de dominio la norma civil en lo referente al derecho de dominio no trae una norma igual pero entonces al no estar regulada esta solución para el derecho de dominio en el mismo código y siendo la misma razón de hecho (un derecho real) debe extenderse por analogía iuris es decir aquella que trata de reglas o principios aplicados a uno o varios casos, pero que pueden ser aplicados a otros y en este caso al derecho de dominio (**también un derecho real igual que el usufructo**) es decir que aun cuando el dueño de un inmueble



Rad. 2021-00817-00

tenga la facultad de dar su dominio en arriendo o cederlo a cualquier título todos los contratos que al efecto haya celebrado se resolverán al fin de su derecho de dominio, es decir cuando transfiera el mismo a cualquier título como en este evento sucede.

Vistas, así las cosas, se tiene que definitivamente el demandante en este expediente señor GABRIEL ALBERTO BALLEEN PINEDA no tiene legitimación en la causa por activa en el caso que nos ocupa y por ende no se accede a las pretensiones esbozadas por el mismo.

Se condena en costas a la parte actora las cuales se deberán tasar por secretaria y dentro de las cuales se deberán incluir como agencias den derecho la suma de \$ 1.160.000 que corresponden a un salario mínimo legal vigente conforme lo ordena el acuerdo No. **PSAA16-10554** de agosto 5 de 2016 emanado por el consejo superior de la judicatura y "Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho"

Teniendo en cuenta que el presente expediente se originó por falta de pago de canones de arrendamiento como única causal o exclusivamente, esta de acuerdo al numeral 9 del artículo 384 del código general del proceso cuando esto sucede los procesos son de única instancia por ende contra este fallo no procede el recurso de apelación

En razón y mérito de lo expuesto, EL JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Se condena en costas a la parte actora las cuales se deberán tasar por secretaria y dentro de las cuales se deberán incluir como agencias den derecho la suma de \$ 1.160.000 que corresponden a un salario mínimo legal vigente conforme lo ordena el acuerdo No. **PSAA16-10554** de agosto 5 de 2016 emanado por el

Rad. 2021-00817-00



consejo superior de la judicatura y "Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho"

TERCERO: Teniendo en cuenta que el presente expediente se originó por falta de pago de canones de arrendamiento como única causal o exclusivamente esta de acuerdo al numeral 9 del artículo 384 del código general del proceso cuando esto sucede los procesos son de única instancia por ende contra este fallo no procede el recurso de apelación

NOTIFIQUESE


MAURICIO NEIRA HOYOS

JUEZ

 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO La anterior providencia se notifica por anotación en el Estado de fecha: _____ DAYANA NATALY GÓMEZ ERAZO Secretaria- LC
--



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
VILLAVICENCIO-META

Rad. 2021-00960

CUATRO (4) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

OBJETO A DECIDIR

Procede este juzgado a dictar sentencia dentro del presente proceso demanda ejecutiva de mínima cuantía número 50001400300320210096000, seguido por **JUAN CARLOS MALDONADO Y CONSULTORIA Y CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA**, representada legalmente por CAMILA ANDREA CAMACHO VILLAMARIN, en contra de **LIBIA RUTH TRUJILLO HENAO**, y teniendo en cuenta que ya se realizaron las audiencias de los artículos 372 y 373 del CGP.

ANTECEDENTES

La parte actora **JUAN CARLOS MALDONADO Y CONSULTORIA CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA**, solicita que se declare civilmente responsable a la demandada **LIBIA RUTH TRUJILLO HENAO**, con base en los siguientes hechos:

El 08 de febrero de 2013, los aquí demandantes mediante escritura pública realizaron la compra en común y proindiviso de un 50% para cada uno en Villavicencio, fueron adquiridos con el fin de subdividirse y realizar la construcción de casas para su venta. Generando 4 nuevos lotes. Los demandantes transfirieron a título de compraventa a **LIBIA RUTH TRUJILLO HENAO**. Está plenamente probado que se celebró un contrato de compraventa a la luz de lo establecido en el artículo 1849 y s.s. del Código Civil. Los demandantes cumplieron a cabalidad con sus obligaciones, mientras que ella incumplió legal y contractualmente.

RUTH TRUJILLO HENAO, aquí demandada quien con fundamento en la Escritura Pública, está obligada a pagar los gastos de registro de la venta y registrar la escritura pública de transferencia y a asumir el pago de las expensas comunes.

Los demandantes solicitan pago por daños y perjuicios en pago de honorarios de abogado por TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS \$ 350.000, pago del 50% del valor del registro del contrato de compraventa en que tuvo que incurrir para evitar futuras demandas, CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS \$ 4.827.950, por daños morales al Sr Juan Carlos Maldonado CINCUENTA MILLONES DE PESOS \$ 50.000.000, daños morales al buen nombre de la Sociedad Consultoría y Construcciones

Civiles Ltda. VEINTE MILLONES DE PESOS \$20.000.000, sumado a intereses máximos permitidos hasta el día del pago total de la misma.

Se solicita condenar costas y agencias en derecho a la parte demandada.

Su cuantía y competencia se estima en OCHENTA MILLONES CINCO MIL NOVECIENTOS PESOS (80.005.900)

CONSIDERACIONES LEGALES

Debemos decir que en el caso que nos ocupa se encuentran demostrados los siguientes hechos relevantes:

Se celebró contrato entre las partes de este proceso consistente en compraventa de un inmueble de las características señaladas en la demanda y elevado a escritura pública en la notaría primera del círculo de villavicencio.

Documento que representa el pago de \$1.714.500 pesos a favor de la superintendencia de notariado y registro

Documento que representa el pago de \$7.941.400 pesos a favor del departamento del meta

116
Copia de mandamiento de pago librado en contra de los demandantes en este proceso en el juzgado octavo civil municipal de villavicencio.

Copia de liquidación del crédito aprobada por el juzgado octavo civil municipal de villavicencio dentro del mismo expediente anteriormente anotado.

Copia de auto declarando la terminación del proceso ejecutivo anteriormente anotado por pago de la obligación.

De acuerdo a lo anterior debe preguntarse el juzgado si en el caso que nos ocupa la parte demandada incumplió el contrato celebrado y a su turno si dicho incumplimiento genera el pago de perjuicios por daño causado para lo cual debe hacer las siguientes consideraciones:

En primer lugar debemos decir que muy a pesar de que la parte demandada fue debidamente notificada de la demanda no contestó la misma dentro del término legal y entonces al tenor del artículo 97 del código general del proceso la falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley les atribuya otro efecto y debemos entonces desde este orden de ideas analizar cuales son los hechos de la demanda y cuáles de ellos son susceptibles de demostrar mediante confesión y al respecto debemos decir que los hechos relacionados en la demanda el indicado en los numerales vigésimo primero, vigésimo quinto a vigésimo octavo de dicho capítulo son susceptibles de demostrar mediante confesión pues los demás hechos señalados en libelo son susceptibles de demostrar mediante prueba documental como lo es principalmente una compra-venta de un bien inmueble por escritura pública y su consecuente tradición es decir el título y el modo.

Desde el anterior punto de vista debe decirse que los documentos apretados por la parte demandante demuestran la celebración del contrato de compraventa de inmueble señalado en la demanda y su registro respectivo es decir demuestran primero que si hubo un contrato como el que señala en la demanda y así mismo que cumplieron dicho contrato incluyendo la entrega del inmueble pues

este hecho queda señalado en la demanda como el número vigésimo primero se considera confesado por la demandada al no contestar esta la demanda y el cual es que se encuentra actualmente en posesión del inmueble objeto del contrato de compraventa y tradición es decir le fue debidamente entregado por la parte actora; igualmente se consideran confesados los hechos señalados en los numerales vigésimo quinto a vigésimo sexto y que se refieren en su orden a que el incumplimiento de la obligación de registro por parte de la demandada produjo el hecho de que la parte demandada tuviera que hacer el pago de \$350.000 pesos como honorarios de abogado y así mismo a que la parte actora tuvo que pagar el registro que legal y contractualmente le correspondía a la parte demandada.

En cuanto a los perjuicios que reclama la parte actora debemos decir lo siguiente:

El artículo 206 del código general del proceso señala que "Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación". en el presente expediente la parte actora efectivamente aporo juramento estimatorio de sus pretensiones y de los erjuicios que dice ahaber sufrido yel mismo no fue objetado por laparte demandada dentro del termino legal no ostenta a pesar de que ciano esto sucede se considera acreditado el monto jurado noes menos cierto que el juramento estimatorio como cualquier otro medio de prueba está sometido así mismo a la sana crítica para evaluarlo y a este ejercicio procederá este despacho de la siguiente manera :

El juramento estimatorio como regla para demostrar la existencia de perjuicios , el monto de una indemnización, compensación o el pago de frutos y mejoras no aplica en los eventos de cuantificación de los daños extrapatrimoniales conforme a inciso sexto del artículo 206 del código general del proceso es decir en los eventos de perjuicios morales.por lo tnt en estos casos se debe analizar la procedencia o

117

no de los mismos pues como no están sometidos a las reglas de artículo 206 del cgp o juramento estimatorio para demostrar su monto se tiene que acudir a las reglas de la sana crítica y a la existencia de otros medios de prueba y en el caso que nos ocupa la demandante solicita que se condene a la parte demandada a pagar como perjuicios morales la suma de \$80.000.000 millones de pesos pero resulta y sucede que esta clase de perjuicios a pesar de su fisonomía inmaterial también requiere de medios de prueba que acrediten su existencia, entonces si bien es cierto el juramento estimatorio acredita el monto reclamado sino no se objeta esto no aplica para perjuicios morales pues como se dijo anteriormente el inciso sexto del artículo 206 del cgp señala que dicho juramento no aplica en sus efectos para establecer perjuicios extrapatrimoniales por ende debió la parte actora haber emprendido actividad probatoria por ejemplo testimonial para demostrar la existencia de los mismos pero así no lo hizo y por ende se declaran no demostrados estos es decir los perjuicios morales reclamados por la parte actora.

Desde el anterior punto de vista entonces debe establecer este juzgado que perjuicios realmente fueron demostrados por la parte demandante en el caso que nos ocupa y sobre dicho tópico tenemos lo siguiente:

Se tienen entonces como confesos por la parte demandada al no haber contestado la demanda los que se enumeraron anteriormente conforme al artículo 97 del código general del proceso y así mismo los que se derivan del juramento estimatorio no objetado por la parte demandada los siguientes:

\$4.827.950 que corresponden al valor pagado del 50% del registro de contrato de compraventa perjuicio causado al demandante Juan carlos maldonado; y la misma suma \$4.827.950 a favor del demandante sociedad consultora y construcciones civiles ltda.

En síntesis se accede a las pretensiones de la parte actora por lo analizado anteriormente.

En consecuencia se declara el incumplimiento de contrato de compraventa por parte de la demandada LIBIA RUTH TRUJILLO

HENAO celebrado por medio de la escritura que se relaciona en la demanda que dio origen a este proceso.

Como consecuencia de lo anterior se condena a la parte demandada al pago de daños y perjuicios a favor del sr. JUAN CARLOS MALDONADO de la siguiente manera:

le deberá cancelar la suma de \$350.000= por concepto de lo que tuvo este que pagar como honorarios de abogado; igualmente le deberá cancelar a este la suma de \$4.827.950= por concepto de lo que tuvo este que pagar para que se registrara el contrato de compraventa.

Igualmente se ordena a la demandada LIBIA RUTH TRUJILLO HENAO cancelar a favor de la SOCIEDAD CONSULTORA Y CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA por concepto de daños y perjuicios la suma \$ 4.820.950= por concepto de lo que tuvo este que pagar para que se registrara el contrato de compraventa.

Igualmente debe decirse que no se condena a la parte demandada a pagar daños y perjuicios morales conforme lo solicita la parte actora en ninguna cantidad por cuanto no los demostró teniendo en cuenta lo motivado anteriormente.

Se condena en costas a la parte demandada las cuales se tasarán por secretaría y dentro de la cual se deberá incluir como agencias en derecho la suma de \$ 399.676 que corresponden al 4%; y teniendo en cuenta lo que reglamenta el acuerdo PSAA 16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, y cuando se trata de procesos de menor cuantía art 5° numeral 1 literal a, y cuando se trata de procesos de menor cuantía, y teniendo en cuenta lo demostrado en este proceso.

en razón y mérito de lo anteriormente expuesto el Juzgado Tercero Civil Municipal de Villavicencio Meta

RESUELVE

PRIMERO: Acceder a las pretensiones de la parte actora por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

118

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior se declara que la en consecuencia se declara el incumplimiento de contrato de compraventa por parte de la demandada LIBIA RUTH TRUJILLO HENAO celebrado por medio de la escritura que se relaciona en la demanda que dio origen a este proceso.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior se condena a la parte demandada al pago de daños y perjuicios a favor del sr JUAN CARLOS MALDONADO de la siguiente manera:

le deberá cancelar la suma de \$350.000= por concepto de lo que tuvo este que pagar como honorarios de abogado; igualmente le deberá cancelar a este la suma de \$4.827.950= por concepto de lo que tuvo este que pagar para que se registrara el contrato de compraventa.

Igualmente se ordena a la demandada LIBIA RUTH TRUJILLO HENAO cancelar a favor de la SOCIEDAD CONSULTORA Y CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA por concepto de daños y perjuicios la suma \$ 4.820.950= por concepto de lo que tuvo este que pagar para que se registrara el contrato de compraventa.

CUARTO: Igualmente debe decirse que no se condena a la parte demandada a pagar daños y perjuicios morales conforme lo solicita la parte actora en ninguna cantidad por cuanto no los demostró teniendo en cuenta lo motivado anteriormente.

QUINTO: Se condena en costas a la parte demandada las cuales se tasarán por secretaría y dentro de la cual se deberá incluir como agencias en derecho la suma de \$ 399.676 que corresponden al 4%; y teniendo en cuenta lo que reglamenta el acuerdo PSAA 16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, y cuando se trata de procesos de menor cuantía art 5º numeral 1 literal a, y cuando se trata de procesos de menor cuantía, y teniendo en cuenta lo demostrado en este proceso.

JUEZ

MAURICIO NEIRA HOTOS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M N HOTOS', written over the printed name.

NOTIFIQUESE



CUATRO (4) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

OBJETO A DECIDIR

Procede este juzgado a dictar sentencia dentro del presente proceso demanda proceso ejecutivo número 500014003003-201900751-00, seguido por **SANDRA SORAYA BARBOSA**, en contra de **FRANCISCO VEGA CAMELO** y **NELLY CALDERON GIRON**, teniendo en cuenta que ya se realizaron las audiencias de los artículos 372 y 373 del CGP.

ANTECEDENTES

La parte actora **SANDRA SORAYA BARBOSA**, solicita que se declare civilmente responsable a los demandados **FRANCISCO VEGA CAMELO** y **NELLY CALDERON GIRON**, con base en los siguientes hechos:

El día 26 de marzo del 2019 se realizó la celebración de un contrato de compraventa de un bien inmueble y del establecimiento de comercio que se encontraba sobre el mismo, para el día 12 de junio de 2019 se celebró otro sí entre las partes al contrato mencionado anteriormente, de dichas obligaciones la hoy demandante cumplió con las obligaciones en los pagos de dinero los que se obligó en las fechas que así se estableció, de igual forma se suscribió escritura pública de compraventa el día 08 de agosto de 2019, pero dentro del otrosí que se había firmado se pactó en la cláusula tercera que la parte que llegare a generar algún incumplimiento de los insertos en el otrosí y el contrato original quedaría sujeto al pago de una sanción correspondiente al pago de la cláusula penal siendo esta el del valor del 10% del total del contrato celebrado, dicho contrato tenía un valor de novecientos millones de pesos (900.000.000), también segunda del otrosí se mencionó como obligación por parte de los vendedores el "transferir" la propiedad del establecimiento de comercio denominado estación de servicio el portal a favor del comprador, la fecha máxima de transferencia del establecimiento de comercio era el día 27 de junio del año 2019 partiendo de que se tenía un término de 10 días para realizarse la transferencia contados a



Rad. 2019-00751

partir del día de la fecha del otrosí, por tal motivo lo anterior a la fecha de presentación de dicha demanda el vendedor no ha cumplido con la obligación mencionada en el hecho anterior.

CONTÉSTACIÓN DE LA DEMANDA

- MARIA MARLENY CHILLAN OVALLE apoderada de **FRANCISCO VEGA CAMELO Y NELLY CALDERON GIRON**

Contestó la demanda (fls. 50 al 57) en los siguientes términos: Se opone a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda. Respecto a los hechos de la demanda, señala que entre las partes hubo un acuerdo verbal sin ningún tipo de desavenencia o inconformismo, donde la compradora manifestó en el mes de junio, que la estación de servicio no le estaba generando que esperaba y que además Cormacarena se estaba tardando con los trámites ambientales y que había que hacer algunos mantenimientos técnicos a la estación, por lo que les propuso a los hoy demandados que les hiciera un descuento al valor total del negocio como compensación, por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), es decir que al final la hoy demandante únicamente materializó la entrega de dinero por la suma de OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$850.000.000), y no los NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.000.000) como se había pactado en el contrato de compraventa, así las cosas si nos percatamos a la austeridad de los documentos, desconociendo la expresión de la voluntad de las partes, la hoy demandante debería a los demandados la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) más los interés moratorios causados desde esa época hasta la fecha, en virtud a que la obligación fue contraída por NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.000.000) y solamente se pagaron OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$850.000.000), no obstante los demandados firmaron un paz y salvo por la suma total actuando de buena fe, toda en virtud a que el

Carrera 29 No. 33B- 79 Plaza de Bandera Palacio de Justicia Torre B Oficina 309

PBX (0986) 621.126 Ext. 158

e-mail: cmpl03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co

Home Page de la Rama Judicial: www.ramajudicial.gov.co



Rad. 2019-00751

negocio transcurrió sin ningún tipo de diferencia entre las partes y sobre todo desconociendo la temeridad y la mala fe de la demandante, quien les hizo firmar dicho documento por esa cifra ya que llevaba la oscura intención de pretender el cobro de la cláusula penal a futuro, olvidándose que esta misma fue incumplida, en virtud de la aclaración efectuada al presente hecho, advierto desde ya que en la parte probatoria solicitarle al señor juez, para que requiera la hoy demandante para que exhiba y/o aporte las pruebas idóneas que demuestren la materialización del pago total de la obligación por la suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$900.000.000).

De igual manera la apoderada de **FRANCISCO VEGA CAMELO Y NELLY CALDERON GIRON**, planteó las siguientes excepciones de mérito:

1. EXCEPCIONES DE INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION SUBSIDIARIA (CLAUSULA PENAL) POR INCUMPLIMIENTO TOTAL DE LA OBLIGACION PRINCIPAL Y COBRO DE LO NO DEBIDO:

Se funda esta excepción en el hecho de que la demandante **SANDRA SORAYA BARBOSA**, parece reclamar el pago de la cláusula penal acordada por las partes, a pesar de que, como se expresa explícitamente en la contestación de esta demanda y en la documentación de soporte, los ahora demandados cumplieron con todas las obligaciones contraídas en el contrato de venta.

Así lo demuestra la entrega real y material del inmueble, la formalización de la tradición mediante la escritura pública y la inscripción en instrumentos públicos a favor de la compradora y la entrega real y material del establecimiento de comercio, así las cosas dichas exigencias deberá ser negadas por el juzgado toda vez que la misma se encuentra condicionada al cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de compraventa, como ya está demostrado, el contrato se cumplió a cabalidad por parte de los vendedores.



Rad. 2019-00751

2. INEPTITUD DE LA DEMANDA.

Teniendo en cuenta que la cláusula penal se origina por el incumplimiento de una obligación, se entiende que es una estimación preliminar de los daños y perjuicios que pueden resultar de dicho incumplimiento y debe ser pagado por la parte que incumplió con los términos del contrato. El procedimiento ejecutivo para el cobro de la cláusula penal es entonces claramente inadmisile en el caso que nos ocupa porque debe ir precedido de una acción judicial separada en la que se declare momento a momento el incumplimiento, por lo que ya no sería el contrato de compraventa el documento que otorgaría el mérito ejecutivo, sino la sentencia judicial que dictamina el incumplimiento y el monto que compone dicho incumplimiento como sanción.

3. NO ACREDITAR LA COMPRADORA SU CONDICIÓN COMO PARTE CUMPLIDA.

Es importante reiterar que la cláusula penal es una obligación accesoria cuyo objetivo principal es proteger o garantizar la obligación principal, como tal, la cláusula penal es una obligación condicional porque sólo entra en vigor cuando se incumple la obligación principal que es la condición para que funcione. La compradora (incumplidora) no puede afirmar que procedió a declarar a mis clientes en mora con el documento antes mencionado, sobre todo porque las partes no especificaron una penalización por un simple retraso. Dado que en este caso el contrato se cumplió plenamente y no hubo incumplimiento, se puede suponer que el comprador estaba intentando crear la apariencia de pruebas que le permitirían actuar en el futuro.

4. MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE.



Rad. 2019-00751

Ahora bien es evidente la mala fe de la compradora, puesto que lo que pretende esta misma es que los hoy demandados se encuentran en mora toda vez que para el día 06 de agosto de 2019 ya se había hecho la entrega material del inmueble y por lo tanto se había suscrito la correspondiente escritura pública el 02 de agosto de 2019, de igual modo ya se había materializado la entrega y transferido el dominio del establecimiento de comercio -Estación de servicio el Portal- en favor de la compradora (mayo 10 de 2019), por lo tanto es claro que está más que cumplidas dichas obligaciones que desde un inicio se pactaron en contrato de promesa de compraventa, así las cosas, dicho requerimiento no corresponde a la constitución en mora de la obligación principal del contrato pues a dicha fecha no había lugar a ella, entonces, es evidente el actuar de mala fe por parte de la compradora.

5. LAS INNOMINADAS.

consistente en que cualquier hecho o circunstancia que se establezca a través del transcurso del proceso y sirva como excepción o defensa para mi cliente frente a los reclamos, debe hacerse público. Por lo anterior, no procede el pago de la referida cláusula penal y menos aún el reconocimiento de intereses moratorios ordenado erróneamente por el despacho. En consecuencia, el despacho deberá proceder a revocar el auto que emitió la orden de pago, declarar probadas las excepciones, condenar en costas al demandante y poner fin al procedimiento.

PRUEBAS

La parte demandante aportó las siguientes pruebas documentales:

1. Poder
2. Contrato de compraventa suscrito entre las partes
3. Ofrosí al contrato de compraventa suscrito entre las partes
4. Paz y salvo de los vendedores del recibo del pago total del precio del negocio
5. Requerimiento solicitado el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato por parte de los vendedores}
6. Tabla de liquidación de interés moratorio.



La parte demandada aportó las siguientes pruebas documentales:

1. Registro mercantil No. 351731
2. Certificado de tradición y libertad de inmueble 236-5382.
3. Extracto Bancolombia cuenta de ahorros No. 84979861043
4. Solicitud de vinculación a BIOMAX
5. Cesión de contrato
6. Traslado de la demanda
7. Liquidación de la deuda e intereses moratorios.

CONSIDERACIONES LEGALES

El proceso ejecutivo tiene como base un título ejecutivo que siempre está representado por un documento que debe reunir necesariamente los requisitos del artículo 422 del código general del proceso y bien es sabido también que dicho título puede tener diferentes orígenes y uno de ellos de naturaleza contractual; en el caso que nos ocupa precisamente el título ejecutivo esgrimido tiene su origen en un documento -contrato de compraventa de un bien inmueble con destino comercial y en el mismo se dejó consignado que el incumplimiento del contrato generará el cobro de una cláusula penal; y sobre dicha base fáctica es que la parte actora basa su pretensión, es decir que la parte demandada incumple lo pactado en el contrato y que entonces debe pagar el 10% pactado del valor del mismo por dicho incumplimiento.

Como quiera que se trata de una cláusula penal la normatividad anterior señalaba que debía constituirse en mora primero al demandado con respecto al cumplimiento de la obligación no obstante el código general del proceso vigente desde el año 2016 señala en su artículo 94, inciso segundo y 423 señala que "la notificación del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor si no se hubiere efectuado antes y más adelante agrega que los costos de la mora sólo se produjeran a partir de la notificación quiere ello decir que las obligaciones con cláusula penal el acreedor



Rad. 2019-00751

puede demandar ejecutivamente a su deudor y obtener mandamiento de pago desde que la obligación se hizo exigible por ende en este evento con la notificación del mandamiento ejecutivo a la parte demandada quedó constituida en mora la parte demandada.

De otra parte y como quiera que la parte actora basa su título ejecutivo en la cláusula penal inserta en el contrato de compraventa que realizó con la parte demandada y a su turno señala que precisamente hace uso de ella por razón del incumplimiento de la parte demandada en lo pactado dentro del contrato debe decir este juzgado que como consecuencia del material probatorio se extraiga lo siguiente:

que la parte demandada cumplió en forma completa con las obligaciones que se pactaron en el contrato de promesa de compraventa realizado entre las partes y como lo es entre la principal obligación realizaron la escritura pública y registrar el inmueble a favor de la parte demandante e igualmente se registró el establecimiento de comercio en la respectiva cámara de comercio de villavicencio con su número de matrícula respectivo documento que fue aportado a este expediente y que obra a folio 59 y que se denomina estación de servicio EL PORTAL y figurando como propietaria del mismo la demandante SANDRA SORAYA BARBOSA SUÁREZ.

Debe decirse que la demandante señala como fuente de la obligación que cobra en este expediente el hecho de que no se le ha hecho la transferencia del establecimiento de comercio y como podemos observar y de acuerdo al análisis anterior basado en la prueba documental aportada dicha obligación o compromiso lo cumplió la parte demandada acreditando entonces que la obligación que adquirió por razón del contrato se extinguió y que entonces no debe seguir adelante la presente ejecución igualmente y para apoyar lo anterior debe decirse que el documento expedido por la cámara de comercio también demuestra la entrega que dicho establecimiento le hizo la parte



Rad. 2019-00751

demandada a la parte actora y demostrando en este caso el hecho de inexigibilidad de la obligación por cumplimiento total de la obligación principal y cobro de lo no debido por ende se condena en costas a la parte actora las cuales se tasarán por secretaría y dentro de las cuales se incluirán como agencias en derecho la suma de \$6.300.000 que equivalen al 7% del valor de las pretensiones conforme al acuerdo ACUERDO No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016 "Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho" y teniendo en cuenta que se trata de un proceso ejecutivo de mínima cuantía.

contra el presente fallo no procede recurso alguno por tratarse de un proceso ejecutivo de mínima cuantía y por ende de única instancia.

No se ordena desglose del documento aportado como título ejecutivo teniendo en cuenta que el mismo fue aportado de forma digital.

en razón y mérito de lo anteriormente expuesto el juzgado tercero civil de Villavicencio Meta.

RESUELVE

PRIMERO: Declarar demostrada la excepción de mérito denominada inexigibilidad de la obligación por cumplimiento total de la obligación principal y cobro de lo no debido, teniendo en cuenta lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Se condena en costas a la parte actora las cuales se tasarán por secretaría y dentro de las cuales se incluirán como agencias en derecho la suma de \$6.300.000 que equivalen al 7% del valor de las pretensiones conforme al acuerdo ACUERDO No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016 "Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho" y teniendo en cuenta que se trata de un proceso ejecutivo de mínima cuantía.

TERCERO: Contra el presente fallo no procede recurso alguno por tratarse de un proceso ejecutivo de mínima cuantía y por ende de única instancia.



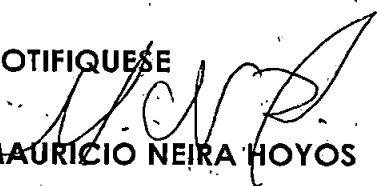
Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
VILLAVICENCIO-META

Rad. 2019-00751

CUARTO: No se ordena desglose del documento aportado como título ejecutivo teniendo en cuenta que el mismo fue aportado de forma digital.

NOTIFIQUESE


MAURICIO NEIRA HOYOS
JUEZ



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
VILLAVICENCIO-META

Rad. 2019-00751

Carrera 29 No. 33B- 79 Plaza de Bandera Palacio de Justicia Torre B Oficina 309
PBX (0986) 621126 Ext. 158
e-mail: cmp03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co
Home Page de la Rama Judicial: www.ramajudicial.gov.co

Rad. 2019-00-751-00