



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

RADICACIÓN No. 00031 - 2018

SEÑOR JUEZ:

Al Despacho esta demanda VERBAL, a fin de que se resuelva la solicitud de corrección, adición y aclaración presentada por la parte demandante contra la sentencia adiada 28 de agosto de 2020. Sírvase decidir.

Barranquilla, 11 septiembre del 2020.-

Secretario,

YELITZA LOPEZ ESPINOZA

Barranquilla, veinte (20) de Octubre del año de Dos Mil Veinte (2020).

Procede esta agencia judicial a pronunciarse sobre las solicitudes de corrección, adición y aclaración presentadas por el apoderado de la parte demandante contra la sentencia calendada 28 de agosto del año en curso, dictada dentro del presente proceso VERBAL seguido por VERDEZA SALEM Y CIA contra URBANIZADORA MARIN VALENCIA.

FUNDAMENTOS

CORRECCIÓN

Solicita el demandante la corrección del numeral quinto (5°) pues asegura que por error involuntario de transcripción se atribuyó su pago a la parte demandante, pues está claro de acuerdo a las probanzas allegadas dentro del trámite procesal que la sanción le corresponde pagarla es al demandado URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.

Advierte el Despacho, que en efecto, le asiste razón al demandante, pues, por error involuntario, en el punto QUINTO de la sentencia fechada agosto 28 de 2020, se incurrió en un *Lapsus calami*, al colocar la palabra **demandante** donde debía ir la palabra **demandado**, por lo que de conformidad con el Art. 286 del C. de G. del Proceso, se procederá a corregir el punto QUINTO de la parte resolutive de la sentencia y en su lugar quedará así:

“QUINTO: *CONDENESE a la parte demandada al pago de sanción penal, estipulada en la cláusula DECIMO OCTAVA, del contrato de arrendamiento, la cual equivale a la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M L (\$30.000.000)”.*

Aquí es menester recordar, a título de mera ilustración, que en la parte motiva de la sentencia, quedó claro que la parte demandada se hizo merecedora de la sanción contemplada en la cláusula penal, por lo que no hay duda alguna que solo se trató de un *lapsus calami*, que ahora corregimos.

ADICIÓN

En cuatro ítems que comprenden algo más de 7 páginas, la parte actora solicita que se adicione la sentencia con cuatro tópicos, los cuales, según su argumentación, no fueron tocados por la sentencia, los cuales son:

- 2.1. SANCION ESTABLECIDA EN EL ART.384. NUMERAL 4 PARAGRAFO 5.**
- 2.2. COBRO DE INTERESES POR MORA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.**
- 2.3. COBRO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS QUE DEJO DE CANCELAR HASTA LA FECHA DE LA SENTENCIA.**
- 2.4. ADICION POR CONDENA AL PAGO DE UNA INDENIZACION POR DAR POR TERMINADA EL CONTRATO EN SU EJECUCION.**

Por metodología nos referiremos a cada uno de ellos en el orden que fueron presentado por el peticionario así:

2.1. SANCION ESTABLECIDA EN EL ART.384. NUMERAL 4 PARAGRAFO 5.

La parte actora solicita se adicione la sentencia proferida por este Despacho el día 28 de agosto del año en curso, en el sentido del pago de la sanción contenida en el artículo 384, numeral 4° inciso 5° del Código General del Proceso y demás normas concordantes, que establece que cuando se resuelva la excepción de pago se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Esto porque considera que en la parte motiva de la sentencia se refirió así al tema: “de las pruebas recepcionadas y analizadas en párrafos anteriores, se advierte que no tiene vocación de prosperidad la excepción de inexistencia de la mora en los cánones de arrendamiento, propuesta por la demandada, pues es claro para esta judicatura que la demandada entro en mora desde mes de mayo de 2017, cuando deja de pagar los cánones de arrendamiento y el reajuste pactado de los mismos muy a pesar de que el bien inmueble no se había entregado aún”.

Antes de pronunciarse de fondo a la adición solicitada el Despacho advierte que la norma que le sirve de fundamento al actor establece lo siguiente: *“Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador,*

se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida”.

Dicha norma establece unos puntos específicos para que nazca a la vida jurídica la aplicación de la sanción y se da bajo dos premisas, ellas son:

1. Que el demandado asegure que pagó y no lo probó
2. Que se desconozca la calidad de arrendador del demandante.

Bajo estas dos premisas nacería la obligación de aplicar la sanción contenida en el referido artículo, sin embargo, en el presente caso, en ningún momento el demandado desconoció la calidad de arrendador del aquí demandante y tampoco alegó en las excepciones presentadas como mecanismo de defensa que se encontraban pagos los cánones de arrendamiento que dijo el demandante le adeudaban, razón por la cual no es procedente la adición de sentencia solicitada por el actor.

Como una nota al margen, es menester destacar que a folios 533 a 535 del expediente, milita auto de fecha octubre 4 de 2019, en donde la suscrita se pronuncia sobre idéntica petición realizada por el apoderado de la demandante con los mismos argumentos con los que hoy se despacha negativamente la mencionada petición de adición, es decir, que el apoderado de la parte demandante a sabiendas que este despacho se había pronunciado sobre este tópico de manera negativa, reitera nuevamente la misma petición ahora bajo el rotulo de una adición de sentencia.

2.2. COBRO DE INTERESES POR MORA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Por otro lado, solicita el demandante que se adicione respecto del cobro de intereses por mora en los contratos de arrendamiento, pues alega que el Despacho tiene el deber de pronunciarse respecto de la obligación del demandado de cancelar los intereses moratorios comerciales de los cánones de arrendamiento reconocido por esta Agencia judicial que se encuentran en mora, además asegura que ello fue pedido en las pretensiones de la demanda, la que denominó Pretensión Séptima que expresa a tenor literal lo siguiente:

“SEPTIMA: El pago de las sumas que el Arrendatario URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. debe a la Sociedad VERDEZA SALEM & CÍA. S. EN C.S., por concepto de Intereses de mora”

Es menester precisar que la finalidad del proceso de restitución del inmueble arrendado, al respecto es importante traer a colación lo expuesto por el Dr. HERNÁN FABIO LÓPEZ BLANCO en su libro instituciones de derecho procesal civil de disposiciones especiales

para algunos procesos verbales: *“Existe un malentendido generalizado respecto a la finalidad de este proceso pues se estima que busca el pago de cánones adecuados. En absoluto, se procura, primordialmente la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales deben indefectiblemente hacerse efectivos a través de un proceso ejecutivo independiente bien sea antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juezmsi es después de la sentencia como lo prevé el artículo 306 del CGP”*

Aclarado lo anterior, conviene advertir que no es procedente entrar a estudiar lo solicitado por el actor, dado que ello no hace parte del objeto del proceso que hoy se debate, por la naturaleza y la finalidad para la cual el legislador lo instituyó, es dable señalar que para obtener el pago de los intereses por mora en los cánones de arrendamiento deberá la parte demandante presentar un proceso ejecutivo a continuación y solo allí es cuando entrara esta agencia judicial a estudiar lo que hoy solicita sea adicionado a la sentencia proferida el día 18 de Agosto del año en curso.

2.3. COBRO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS QUE DEJO DE CANCELAR HASTA LA FECHA DE LA SENTENCIA.

Con respecto a este tópico, el Juzgado considero que no era menester pronunciarse, habida cuenta que el Artículo 14 de la Ley 820 de 2003, que a la letra dice:

ARTÍCULO 14. EXIGIBILIDAD. *“... En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda...”*

Y es que mal puede esta funcionaria pronunciarse dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado sobre un derecho que por ley le viene reconocido al demandante, derecho que permanece incólume, cuando con la presente sentencia, queda en libertad la parte actora de ejercitarlo cuando a bien tenga, siendo solo menester cumplir con los requisitos exigidos en la norma antes transcrita.

2.4. ADICION POR CONDENA AL PAGO DE UNA INDENIZACION POR DAR POR TERMINADA EL CONTRATO EN SU EJECUCION.

Solicita el apoderado demandante que se adicione la sentencia en el sentido de condenar a la parte demandante al pago de indemnización.

La parte demandante también solicita que se agregue a la sentencia proferida por este ministerio judicial el pago de una indemnización por dar por terminado el contrato en su ejecución asegurando que, en lo correspondiente a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, la sociedad VERDEZA SALEM & CIA S. EN C.S. y URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. pactaron en la cláusula tan citada:

“.....Así mismo el ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o el de sus prorrogas mediante previo aviso escrito dirigido a la ARRENDADORA a través del servicio postal autorizado, con un plazo no menor de un mes y el pago de una indemnización equivalente al precio o valor de Tres (3) cánones de arrendamientos y el saldo por descontar del anticipo pactado en el literal a de la cláusula cuarta (4) de este contrato. Cumplidas estas condiciones la ARRENDADORA estará obligada a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el ARRENDATARIO podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad administrativa competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.”

La cláusula Decima Séptima que justifica la terminación unilateral del contrato por parte del arrendatario, según lo acordado, en el término inicial o el de sus prorrogas conlleva necesariamente, ante el acto contractual de la renovación, llamada por usted la continua ejecución del contrato por parte de la arrendataria, el cumplimiento del pago de “una indemnización equivalente al precio o valor de Tres (3) cánones de arrendamientos”, por muy amplia que sea la interpretación de la cláusula no tiene otra connotación diferente:

El arrendatario podía dar por terminado su comportamiento, denominado por su despacho, de ejecución contractual manifestado por diferentes formas, pero tiene la arrendataria la obligación contractual de pagar la indemnización que se comprometió.

Por tanto, según se deduce de su conclusión, el acto contractual de dar por terminado la ejecución contractual a través de la autoridad administrativa tiene validez, pero implica el pago de la indemnización pactada.

En la sentencia proferida por esta agencia judicial se dejó claro que el contrato terminó naturalmente el día 1 de Octubre de 2016 y que no existió prórroga del mismo por no haber existido acuerdo de voluntades requisito necesario para que el contrato se prorrogara automáticamente, también se indicó que el contrato de arrendamiento se siguió causando mes a mes hasta el día 2 de octubre de 2018, fecha en la que se dio la entrega del inmueble vía administrativa, ello no implica que como hoy lo alega el actor deba ser acreedor a la indemnización contenida en la Cláusula Séptima, pues no era necesario que la demandada diera preaviso cuando ya era conocido por las partes que el contrato había terminado pues la parte demandada había presentado el aviso de terminación en Octubre 29 de 2015. con ello exteriorizaba su intención de no prórroga del contrato más aun lo reiteró en fecha 30 de Junio de 2016, 24 de Noviembre del mismo año, 11 de enero de 2017 y 10 de febrero de 2017 y si se encontraba ejecutándose era por la renuencia del arrendador a recibir el inmueble, lo que efectivamente conllevó a la entrega administrativa, mal haría esta judicatura en ordenar el pago de tal indemnización cuando el querer del demandado siempre fue entregar el inmueble y terminar la ejecución del contrato de arrendamiento.

ACLARACIÓN

Solicita el demandante que se aclare la sentencia indicando porqué se da por aplicada de manera fraccionada la cláusula 17 del contrato objeto del presente proceso para concluir que el arrendatario dio por terminado el contrato de manera unilateral una vez hace entrega del inmueble a través de la Inspección de Policía el día 18 de octubre de 2018, sin atender lo que exige la misma cláusula:

“.....Así mismo el ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o el de sus prorrogas mediante previo aviso escrito dirigido a la ARRENDADORA a través del servicio postal autorizado, con un plazo no menor de un mes y el pago de una indemnización equivalente al precio o valor de Tres (3) cánones de arrendamientos y el saldo por descontar del anticipo pactado en el literal a de la cláusula cuarta (4) de este contrato. Cumplidas estas condiciones la ARRENDADORA estará obligada a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el ARRENDATARIO podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad administrativa competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.”

Asegura que si el arrendatario no dio aplicación correcta de la cláusula que le otorgaba la facultad para dar por terminado el contrato de manera unilateral, el despacho a pesar de ello, toma como fecha de finalización del contrato la de la entrega que hace la arrendataria de forma policivo-administrativa con base en esa cláusula y no la fecha de la sentencia que resuelve en su numeral segundo que el contrato termina por incumplimiento de la parte arrendataria, como bien se hizo en la sentencia de fecha 19 de marzo de 2019.

Por otro lado, pide aclarar el numeral tercero de la parte resolutive de la sentencia que reza:

“TERCERO: En cumplimiento del fallo de Tutela STC14575-2019 DECLARECE que el contrato de arriendo que existió entre las partes en este proceso termino el día 2 de octubre de 2018 por la entrega por vía Policiva-Administrativa del inmueble objeto del mismo”

El apoderado de la parte demandante, argumenta su petición así:

“En el sentido de indicar porqué se expone que en cumplimiento del fallo de tutela STC14575-2019 se declara que el contrato de arrendamiento objeto del proceso termino el 2 de octubre de 2018, siendo que la sentencia referenciada NUNCA expuso eso, sino solamente y cosa distinta que se pronunciara acerca de la entrega que se hizo a través de la Inspección de Policía el 2 de octubre de 2018”

Para responderle, es preciso traer en este momento lo dispuesto en el acápite considerativo de la sentencia STC14575-2019, que a la letra dice:

“...Así mismo la funcionaria cuestionada no analizó, correspondiéndole hacerlo, la

circunstancia atinente a la entrega del predio realizada por la quejosa, por intermedio de la inspección novena de la policía de Barranquilla, en virtud de la petición expresamente elevada por la tutelante para tal fin acto que intento realizar desde el 9 de mayo de 2017; empero, se materializo, efectivamente, hasta el 2 de octubre de 2018

La funcionaria debía estudiar la voluntad de la quejosa de dar por terminado el contrato de arrendamiento y todos los actos exteriorizados con ese propósito la prórroga del acuerdo hasta el año 2021 resultaría inequitativa. Siendo necesario abordar de manera amplia y objetiva la actuación de la entrega previa, dado que al existir prueba suficiente de su materialización resulta injusto, de una u otra manera tener por renovado el convenio cuando la Intención de la actora y sus gestiones fueron dirigidas a finiquitarlo, amén de que el objeto sobre el cual recae el contrato no está en poder de aquella desde el 2 de octubre de 2018...”.

La claridad del pronunciamiento de la Corte sobre la fecha de terminación del contrato de marras, releva a esta funcionaria de hacer justificación o explicación sobre la sentencia cuya aclaración se solicita.

Menester es indicar que de acuerdo a lo estatuido en el artículo 286 del Código General del proceso para que proceda la figura jurídica de aclaración de sentencia en la parte resolutive de la misma deben existir conceptos que se presten a interpretaciones diversas o generen incertidumbre, o que estén en la parte motiva pero tengan directa relación con lo establecido en la resolutive, así mismo el mencionado artículo advierte que la sentencia “no es revocable, ni reformable por el juez que la pronuncio” de lo que se colige que una vez proferida la sentencia únicamente a través de los recursos pertinentes y solo por el funcionario superior es que puede lograrse su modificación o revocatoria total, regla que marca de manera precisa los alcances de la aclaración de sentencia.

Precisado lo anterior y estudiada la aclaración solicitada por el demandante esta judicatura no accede a la aclaración solicitada puesto que el solicitante no está alegando puntos o conceptos inentendibles o que presenten confusión para interpretarlos bien sea de la parte resolutive de la sentencia proferida por este ministerio o de la parte motiva que incida en la parte resolutive de la misma, sino que está pidiendo que el Despacho estudie nuevamente el punto referente a la prórroga del contrato de arrendamiento que es el objeto del litigio y del cual existió

un pronunciamiento claro y expreso con base en los lineamientos indicados por H. Corte Suprema de Justicia en sentencia STC14575-2019, no puede esta agencia judicial volver a estudiar el litigio cuando ya fue desatado ampliamente en la providencia que hoy es objeto de aclaración, lo solicitado por el demandante no se configura como aclaración de sentencia.

En lo atinente al segundo punto objeto de aclaración referente al numeral tercero de la parte resolutive de la sentencia, se precisa que no encuentra esta judicatura asidero a tal aclaración, pues está claro en la parte motiva de la sentencia que se estudió minuciosamente los lineamientos jurídicos indicados por la H. Corte Suprema de Justicia en la sentencia de tutela STC14575-2019 y que ordenó a la suscrita a rehacer la sentencia proferida por este Despacho el día Marzo 11 2019 con base en el análisis jurídico contenido en dicha acción constitucional y en dicho punto se indica que la nueva decisión ordenada por esta agencia judicial es con base a lo indicado en dicha acción de tutela la cual es ampliamente conocida por las partes procesales, razón por la cual no se accederá a la aclaración solicitada por el apoderado judicial de la parte demandante.

Por lo expuesto anteriormente este Despacho,

RESUELVE:

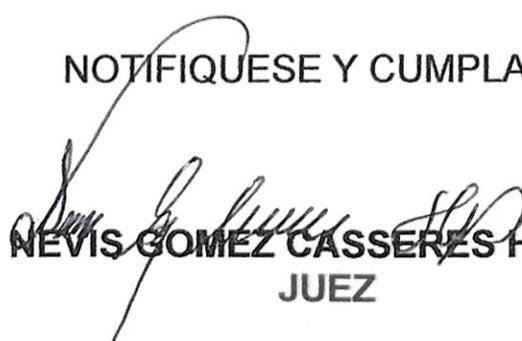
PRIMERO: corregir el punto 5° de la parte resolutive de la sentencia y en su lugar quedará así:

“QUINTO: CONDENESE a la parte demandada al pago de sanción penal, estipulada en la cláusula DECIMO OCTAVA, del contrato de arrendamiento, la cual equivale a la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M L (\$30.000. 000. 00)”

SEGUNDO: No acceder a la solicitud de adición y aclaración de la sentencia calendada 28 de Agosto de 2020 presentada por el apoderado de la parte demandante, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: Ejecutoriada la presente providencia, continúese con el trámite procesal correspondiente

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


NEVIS GOMEZ CASSERES HOYOS
JUEZ