

SECRETARÍA. Corozal, Sucre. Noviembre 15 de 2023.

Señora juez, paso a su Despacho el presente proceso, informando que el demandado se encuentra notificado. Sírvase proveer.



KARIME CORONADO MARTINEZ
SECRETARIA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE COROZAL-SUCRE
quince (15) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023)**

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO VERBAL

DEMANDANTE: ENCASA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.S

DEMANDADO: MAURICIO JIMENEZ PEREZ, YURANIS MORENO
VERGARA y SANDRA CALDERA SANTOS

RADICADO: 702154089001-2023-00021-00

ASUNTO: Auto que resuelvo solicitudes varias

ANTECEDENTES

Revisado el expediente, se observa que, **ENCASA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.S**, celebró con los demandados un contrato de transacción para ponerle fin al proceso de restitución.

En el mismo, se obligan los demandados a pagar los canones de arrendamiento adeudado, intereses moratorios, servicios públicos, reparaciones locativas, cláusula penal, y los gastos de cobranza. Tasando los valores de cada uno de estos conceptos.

Solicitan que se dé por terminado el proceso como consecuencia de este acuerdo y, que se tenga como entregado el inmueble arrendado al demandante.

Igualmente piden que por economía procesal seguidamente a la presentación de este escrito se ordene la ejecución de las obligaciones pactadas en el documento.

CONSIDERACIONES

Visto el contenido de este documento, el despacho estima que a pesar de que la demandante no anexó con el mismo una solicitud para que se le dé el trámite que le corresponde a la transacción de la que habla el artículo 312 del Código General del Proceso, que al parecer es la finalidad del acuerdo, el despacho procederá a verificar los demás requisitos para la aceptación de esta forma de terminación anormal del proceso.

Sea lo primero examinar, si la presentación del documento procede de quienes lo suscriben, lo cual se desprende de la nota de su presentación en la Notaria.

En segundo lugar, en cuanto a sus alcances, de entrada se observa que no todo lo acordado es correcto, para los fines de una eventual ejecución que sobrevenga por el incumplimiento o la mora en el pago de los valores transados.

- 1) Las deudas correspondientes a los servicios públicos serán exigibles ejecutivamente, de acuerdo con lo dispuesto por lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, y especialmente en el artículo 14 de la Ley 820 del 2003, que en su parte pertinente dice:

“Exigibilidad. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. 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”.

Quiere decir lo anterior que, muy a pesar de que demandantes y demandados llegaron a un acuerdo con respecto a quien debe pagar la deuda por estos conceptos, para que la misma pueda cobrarse ejecutivamente, es necesario que se paguen los recibos, procediendo el reembolso posteriormente. Por lo que, esa obligación a cargo del demandado no puede ejecutarse con base en la transacción.

- 2) Se acordó que el demandado pagará el valor de la cláusula penal fijada en el contrato de arrendamiento, y a su vez, intereses moratorios por el retador en el pago de los canones de arrendamiento.

Examinado el contrato de arrendamiento se encuentra que en la cláusula décimo tercera y décimo cuarta, se establece además de la cláusula penal, los intereses moratorios. Lo cual, de acuerdo con el artículo 1600 del Código Civil, que establece: *“No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena”*. Y lo determinado por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia:

“Resulta incompatible la existencia simultanea de la cláusula penal e intereses moratorios, por cuanto ello constituiría la aplicación para el mismo caso de dos figuras que tienen idéntica finalidad y se estaría así cobrando al deudor dos veces una misma obligación, como es la de pagar por su retardo o incumplimiento”.

Recordando además que el artículo 1592 del Código Civil, dice que: *“La cláusula penal 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”*.

Aunque, las dos cláusulas se encuentren establecidas en el contrato de arrendamiento y el demandado haya aceptado pagar el valor de ambas, no es posible aprobar este acuerdo, pese a que el artículo 1602 establece que el contrato es ley para la partes, porque el inciso tercero (03) del artículo 312 del Código General de Proceso le indica al Juez que:

“El juez aceptará la transacción que se ajuste al derecho sustancial y declarará terminado el proceso, si se celebró por todas las partes y versa

sobre la totalidad de las cuestiones debatidas o sobre las condenas impuestas en la sentencia (...)”.

Así las cosas, con respecto a ese tema, es necesario que se aclare cuál de las dos obligaciones debe considerarse por el Juez.

Por otra parte, al momento de hacer efectivo el cobro a través de la acción ejecutiva a continuación del auto que aprueba la transacción, se generaría otra dificultad de conformidad con el numeral segundo (02) del artículo 88 del Código General del Proceso, que establece: *“Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias”*, e igualmente el numeral cuarto (04) del artículo 82 del mismo código, que dice *“Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad”*. Y por lo tanto, es causal de inadmisión de la demanda según el numeral primero (01) del artículo 90 del Código General del Proceso, en concordancia con los artículos 305 y 306 del mismo código, que titulan *“Ejecución de las providencias judiciales”*. Y el segundo menciona en su parte pertinente que: *“Lo previsto en este artículo se aplicará para obtener, ante el mismo juez de conocimiento, el cumplimiento forzado de las sumas que hayan sido liquidadas en el proceso y las obligaciones reconocidas mediante conciliación o **transacción aprobadas en el mismo**”*.

En conclusión no puede aceptarse el acuerdo en tal sentido. El demandante deberá señalar cuál de las dos obligaciones debe ejecutarse en caso de incumplimiento de la transacción. En cuanto a los demás conceptos, la transacción la encuentra este despacho ajustada a la Ley sustancial.

Como quiera que, de acuerdo con el artículo 312 del Código General del Proceso, es posible aceptar una transacción de manera parcial, en este caso se dará aplicación a esa facultad del Juez.

Por último, con respecto a la ejecución inmediata de esta transacción el despacho observa que no se señaló plazo alguno para que el deudor pagara los valores pretendidos. En este caso, la demandante deberá indicar desde que fecha se constituyó en mora al deudor. O en caso contrario, debe aplicarse el artículo 423 del Código General del Proceso, que dice: *“La notificación del mandamiento ejecutivo hará las veces de requerimiento para constituir en mora al deudor, y de la notificación de la cesión del crédito cuando quien demande sea un cesionario. Los efectos de la mora sólo se producirán a partir de la notificación”*.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO MUNICIPAL DE COROZAL,**

RESUELVE

PRIMERO. ACEPTAR parcialmente la transacción contenida en el documento presentado por la parte demandante y suscrito por el demandado ante la Notaría Única del Circuito de Corozal.

Excluyéndose de la aprobación del despacho el contenido de las clausulas décimo tercera y décimo cuarta del contrato.

SEGUNDO. ORDENAR la terminación anormal del proceso de restitución por haberse transado la Litis en los aspectos fundamentales de que trata el artículo 384 del Código General del Proceso.

TERCERO. TÓMENSE las notas pertinentes para efectos de estadísticas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MARITZA CURY OSORNO
JUEZA