



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
ZIPACON CUNDINAMARCA**

Zipacón, seis (06) de julio de dos mil veinte (2020).

**Ref. EJECUTIVO SINGULAR  
Rad No. 2018 - 00117-00  
Demandante: SAUL FORERO AYA  
Demandado: JOSE HIPOLITO HERRERA HERRERA**

De conformidad a lo dispuesto en el Acuerdo No. CSJCUA18-148, mediante el cual se ordenó la redistribución de unos procesos judiciales del Juzgado Civil Municipal de Facatativá, para proferir sentencia y encontrándose pendiente el proceso de dar trámite a esta etapa procesal, entra esta Unidad Judicial a proferir lo correspondiente:

**ANTECEDENTES:**

El señor SAUL FORERO AYA, mediante apoderado judicial presentó demanda ejecutiva contra JOSE HIPOLITO HERRERA HERRERA, con el fin de obtener el pago de las siguientes sumas de dinero:

- \$12.500.000 correspondiente al saldo del canon de arrendamiento causado del 28 de octubre al 27 de abril de 2017.
- \$17.500.000 correspondiente al canon de arrendamiento causado del 28 de abril de 2017 al 27 de octubre de 2017.
- \$3.500.000 por concepto de la cláusula penal
- Los cánones de arrendamiento que se continúen causando hasta la entrega del bien inmueble.

**SUPUESTOS FÁCTICOS**

Como soporte de la acción ejecutiva, los hechos se pueden sintetizar de la siguiente manera:

**Que el día 28 de abril de 2015,** las partes SAUL FORERO AYA en calidad de arrendador y el señor JOSE HIPOLITO HERRERA HERRERA como arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento del lote de terreno denominado "El Descanso" ubicado en la vereda el corzo de la jurisdicción de Facatativá, por un término de un año, contado a partir del día 28 de abril de 2015, como canon de arrendamiento se fijó la suma de \$25.000.000 millones de pesos, pagaderos \$12.500.000 al momento de la firma del contrato y los restantes \$12.500.000 al 28 de octubre de 2015.



Que el 27 de abril de 2016, celebraron otro si, con el fin de renovar el contrato de arrendamiento, por el termino inicialmente pactado, es decir 1 año, hasta el 27 de abril de 2017, el canon de arrendamiento seria \$35.000.000 millones de pesos, el cual se incrementaría cada año, en el mismo porcentaje del incremento del salario mínimo, en caso de producirse una nueva renovación. Del canon de arrendamiento se pagaría un primer 50% equivalente a la suma de \$17.500.000 a la firma del escrito de renovación y el restante 50% el día 27 de abril de 2016, esto es la suma de \$17.500.000.

Según lo informa la parte actora, el ejecutado adeuda el valor del canon de arrendamiento comprendido entre: el 28 de octubre de 2016, al 27 de abril de 2017 y como quiera que el contrato automáticamente se renovó, debe también los cánones comprendidos entre el 28 de abril de 2017 al 27 de octubre de 2017 y los que a futuro se continúen causando.

#### PRETENSIONES:

La parte ejecutante solicitó librar mandamiento de **pago** en su favor y a cargo del demandado, tanto por los cánones en mora, **así como la cláusula penal.**

#### ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto de fecha 10 de octubre de 2017, el **Juzgado Civil Municipal** de Facatativá libró mandamiento ejecutivo por las **sumas** en allí reseñadas tal y como se observa a folios 13 del expediente.

De conformidad a lo dispuesto en el Acuerdo No. CSJCUA18-148, por la cual se redistribuyeron procesos a cargo del Juzgado Civil Municipal de Facatativá, este Juzgado avocó el conocimiento de la presente actuación para dictar sentencia.

El 07 de octubre de 2019, en este Juzgado se celebró audiencia que trata el artículo 372 del C.G.P. y, durante el trámite de la conciliación las partes acordaron: **"PRIMERO: ACEPTAR** el acuerdo conciliatorio hecho por las partes en la presente audiencia, consistente en lo siguiente: las partes zanján la diferencia en la suma cifrada en \$40.000.000 más \$6.000.000 millones de pesos, por concepto de cánones de arrendamiento hasta el 30 de abril de 2.020, pagaderos el día 30 de abril del año 2.020 y, la entrega del predio, junto con sus construcciones y mejoras, en las condiciones en las que se encuentran en el día de hoy. **SEGUNDO. SUSPENDER** la continuación del proceso hasta el día 30 de abril del año 2.020, fecha en la que se verificará el cumplimiento de lo verificado. **TERCERO.** De no darse el cumplimiento del **acuerdo conciliatorio**, se reanudará el proceso y se dictará sentencia de plano conforme al mandamiento de **pago**".



## CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales se encuentran presentes: La resolución del conflicto está asignada a la Jurisdicción Ordinaria. Este Juzgado es el competente para conocer del asunto atendiendo a la redistribución de los procesos judiciales ordenada mediante Acuerdo No. CSJCUA18-148, así mismo, por la naturaleza de la acción, el domicilio de las partes y la cuantía. Existe capacidad procesal, para ser parte, tanto en la parte actora como en la ejecutada. La demanda se ajustó a las previsiones de los artículos 82 del Código General del Proceso.

Dispone el artículo 278 del C.G.P., que en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, entre otros eventos, “cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez”; siendo este supuesto uno de los que se advierten estructurados en el caso cuyo estudio hoy ocupa al Despacho como se procede a exponer.

Sobre la figura de sentencia anticipada, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup> en providencia reciente estableció que la esencia de esta figura jurídica permite pretermitir sendas fases procesales que tendrían que cumplirse, para darle paso a los principios de celeridad y económica procesal, para sellar la decisión en un fallo por anticipado.

En el caso objeto de estudio, el 07 de octubre de 2019, durante el trámite de la audiencia de conciliación, las partes pactaron que el día 30 de abril del año 2.020 el señor JOSE HIPOLITO HERRERA HERRERA, pagaría la suma de \$46.000.000, al señor SAUL FORERO AYA, así mismo, la restitución del predio, junto con sus construcciones y mejoras; suspendiéndose el proceso hasta la llegada de esa data. Así mismo, de común acuerdo acordaron que, de no darse el cumplimiento de aquellos términos, se reanudaría el proceso dictándose sentencia de plano, conforme al mandamiento de pago. Así las cosas, tomando en cuenta lo conciliado y con fundamento en el citado artículo 278 del C.G.P, se procederá a emitir sentencia anticipada.

En cuanto a la existencia del título ejecutivo en contra del deudor, es necesario que la obligación sea EXPRESA, CLARA y actualmente EXIGIBLE. Es EXPRESA cuando la parte ejecutada ha manifestado con palabras, usualmente de forma escrita y de manera inequívoca su condición de deudora (dar, hacer o no hacer) frente a un acreedor. Es CLARA cuando se infiere sin mayor esfuerzo y con toda perfección de la simple lectura, sus elementos constitutivos y alcances. Es EXIGIBLE, cuando la misma no está sometida a plazo o condición, es decir, es pura y simple, o estando bajo

<sup>1</sup> Sentencia SC132-2018 del 12 de febrero de 2018, radicado No. 11-00-02-03-000-2016-001173-00



alguna de ellas, el plazo se ha cumplido y /o la condición ha acaecido. Estos elementos son necesarios para que pueda cobrarse a través del proceso ejecutivo una obligación, están prescritos en el canon 442 del Código General del Proceso.

Ahora, dispone el artículo 440 del Código General del Proceso, que: *Cumplida la obligación dentro del término señalado en el mandamiento ejecutivo, se condenará en costas al ejecutado, quien sin embargo, podrá pedir dentro de los tres días siguientes a la notificación del auto que las imponga, que se le exonere de ellas si prueba que estuvo dispuesto a pagar antes de ser demandado y que el acreedor no se allanó a recibirle. Esta petición se tramitará como incidente, que no impedirá la entrega al demandante del valor del crédito. Si el ejecutado no propone excepciones oportunamente, el juez ordenará, por medio de auto que no admite recurso, el remate y el avalúo de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen, si fuere el caso, o seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, practicar la liquidación del crédito y condenar en costas al ejecutado.*”

Revisado el contrato de arrendamiento, se encuentra que el contrato de arrendamiento cumple las exigencias de la norma anterior y de él emanan obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles, a cargo de la parte demandada.

En cuanto a los medios exceptivos si bien el ejecutado propuso las excepciones de compensación y acuerdo entre las partes para imputar las mejoras sobre el inmueble a los cánones de arrendamiento, al acordar que frente al incumplimiento de los términos del acuerdo conciliatorio se dictará sentencia anticipada, ello se traduce indefectiblemente a la renuncia expresamente de las excepciones, en consideración a lo anterior, este Despacho dispondrá seguir adelante la ejecución.

Ahora, en escrito allegado por el nuevo apoderado del señor JOSE HIPOLITO HERRERA HERRERA, pide que: (i) se otorgue un plazo para el pago y la entrega del inmueble (ii) no aplicar intereses moratorios y de cualquier índole debido a la pandemia y (iii) se fije fecha para celebrar una nueva conciliación para con ello zanjar las diferencias entre el demandante y el demandado.

Frente al primer pedimento, es menester indicar que el plazo para el pago de la obligación ya fue objeto de debate en la audiencia de conciliación judicial celebrada el 07 de octubre del año 2019. Si bien es cierto en el escrito se indica que el incumplimiento se debió a las contingencias generadas con ocasión a la COVID - 19, no es menos cierto que la prosperidad



de las cosechas se cimentan sobre un hecho incierto, sujeto a cualquier tipo de albures o eventualidades generados por la naturaleza, en este caso, la pandemia nos tomó por sorpresa a todo el mundo y las consecuencias las estamos sufriendo todos como sociedad, pero el presente litigio tiene sus bases frente a un contrato celebrado desde el año 2015.

En lo que guarda relación a la petición de no darse aplicación de intereses moratorios y de cualquier índole debido a la pandemia, la oportunidad procesal para ello es durante el traslado del crédito.

La tercera solicitud va encaminada a que se fije fecha para celebrar una nueva conciliación para con ello zanjar las diferencias entre el demandante y el demandado, es preciso indicar que dicha etapa procesal ya fue agotada el pasado el 07 de octubre de 2019, en la cual las partes asumieron su compromiso de cumplir con los términos de lo pactado, de tal suerte que las resultas del proceso no puede someterse a las pretensiones del ejecutado.

Finalmente, y en cuanto a la **CLAUSULA PENAL** El artículo 1592 del Código Civil, define la cláusula penal 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.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, ha indicado que: *“La cláusula penal como el negocio constitutivo de una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes, de ordinario con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación, por norma general se le aprecia a dicha prestación como compensatoria de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, los cuales, en virtud de la convención celebrada previamente entre las partes, no tienen que ser objeto de prueba dentro del juicio respectivo, toda vez que, como se dijo, la pena estipulada es una apreciación anticipada de los susodichos perjuicios, destinada en cuanto tal a facilitar su exigibilidad.”*<sup>2</sup>

Ahora, como quiera que los contratantes previeron el posible incumplimiento de las condiciones del contrato, por ello, pactaron una cláusula a favor de la parte cumplida. En este evento, tiene como fin indemnizar a la parte actora, frente a ese incumplimiento de las obligaciones, se ha de ordenar el pago de la cláusula penal, conforme se libró en el mandamiento de pago.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, sentencia de 23 de mayo de 1996. Ponente Dr. Carlos Esteban Jaramillo. Expediente No. 4607



Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal De Zipacón Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN, a favor de SAUL FORERO AYA y en contra de JOSE HIPOLITO HERRERA HERRERA, conforme se dispuso en el mandamiento de pago.

**SEGUNDO:** ACEPTASE la renuncia que presenta el doctor ORLANDO GARZON BEJARANO al poder conferido por el señor JOSE HIPOLITO HERRERA HERRERA.

**TERCERO:** RECONOCER personería jurídica para actuar al doctor JOHN ALEXANDER RIVEROS RIVEROS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.573.937 y T.P. 112.910 del C.S.J., en la forma y términos del poder conferido.

**CUARTO:** ORDENAR que una vez ejecutoriado este auto, cualquiera de las partes del proceso presente la liquidación del crédito con especificación del capital y de los intereses causados hasta la fecha de su presentación, de acuerdo con lo señalado en el mandamiento de pago.

**QUINTO:** Sin condena en costas, como quiera que el ejecutado renunció a las excepciones.

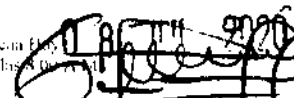
**SEXTO:** Contra la presente decisión no procede ningún recurso.

**SEPTIMO:** En consecuencia del anterior numeral, y una vez en firme la presente sentencia, a discreción del Juzgado de Origen Juzgado Civil Municipal de Facatativá, realícese la diligencia de restitución y entrega a la demandante de inmueble arrendado.

**OCTAVO:** De conformidad a lo dispuesto en el numeral 3 del Acuerdo No. CSJCUA18-148, del Consejo Seccional de la Judicatura, se ordena la remisión del proceso al Juzgado Civil Municipal de Facatativá, para lo de su competencia.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

  
CARLOS YECID CÉSPEDES GARCÍA  
Juez

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ZIPACÓN - CUNDINAMARCA	
SE NOTIFICÓ POR SENDO No. 21 La presente providencia	
En la fecha hoy Siendo las 3:00 pm	
MELISSA HERRERA MARTINEZ SECRETARIA	