



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.

Rionegro, Antioquia, julio dieciséis (16) de dos mil veinte (2020)

Proceso	VERBAL - CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
Demandante	SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S.
Demandado	INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S.
Radicado	No. 05-615 40 03 002 2019-00651 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia General No. 130
Decisión	PROSPERAN PRETENSIONES NO. 07

Agotado el trámite consagrado en el Código General del Proceso y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 278 del C.G.P, se procede a decidir de fondo la presente Litis, mediante sentencia anticipada, al hallar abonados los presupuestos procesales y las condiciones sustantivas necesarias para ello, teniendo en cuenta además, la solicitud de sentencia anticipada elevada por el apoderado judicial de la parte pretensora.

SÍNTESIS FÁCTICA

HECHOS

Los fundamentos fácticos en que se halla cimentada la demanda dan cuenta que entre las sociedades SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S. y la INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., se celebraron dos contratos identificados con el número 1093, el primero suscrito el día 12 de febrero de 2019 y el segundo el 6 de marzo del mismo año, cuyo objeto fue la ejecución de obras constructivas de acabados para el local 221 del Centro Comercial Jardines de Llanogrande, de propiedad de la demandada.

En el contrato suscrito el día 12 de febrero se pactó como fecha de ejecución, hasta el 16 de marzo de 2019, y su valor fue por \$45´000.000,

mientras que la fecha concertada en el contrato suscrito el día 6 de marzo de 2019, fue a los 30 días posteriores al pago del adelanto, último que se efectuó el día 6 de marzo de 2019; valor de la obra \$33'000.000.

Alega la demandante SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S., que los contratos celebrados fueron debidamente ejecutados y las obras entregadas a la demandada el día 5 de abril de 2019.

Se menciona que en los contratos se pactó las fechas para el pago en la cláusula quinta de la siguiente manera:

Para el contrato suscrito el 12 de febrero de 2019.

- a) \$7'000.000 el 15 de febrero de 2019.
- b) \$15'500.000 el 22 de febrero de 2019.
- c) \$9'000.000 el 2 de marzo de 2019.
- d) \$13'500.000 el día de la entrega final de la obra, que ocurrió el 5 de abril de 2019.

Para el contrato suscrito el día 6 de marzo de 2019.

- a) \$16'650.000 como anticipo de obra.
- b) \$6'660.000 15 días posteriores al inicio de obra.
- c) \$9'990.000 a la entrega final de la obra.

Se dijo que la demandada efectuó algunos pagos parciales a la obligación por fuera de las formas de pago pactadas en los contratos así:

1. Pago por \$7'000.000 el día 26 de febrero de 2019, imputados al contrato suscrito el 12 de febrero de 2019.

2. Pago por \$15'000.000 el día 6 de marzo de 2019, imputable al contrato del 6 de marzo de 2019, correspondiente al pago del anticipo para el inicio de obra, haciendo falta por pagar la suma de \$1'650.000, por concepto de anticipo.
3. Pago por \$10'000.000 el día 22 de marzo de 2019, imputados a la segunda cuota del contrato de fecha marzo 6 de 2019, (\$6'660.000) y \$1'650.000 como pago del valor restante de la primera cuota de este contrato. El remanente por \$1'690.000, se imputó a la segunda cuota del contrato suscrito el 12 de febrero, cuyo valor era de \$15'500.000, adeudando de esta última \$13'810.000.
4. Pago por \$8'000.000 el día 5 de abril de 2019, imputados a la última cuota del contrato de obra suscrito el 6 de marzo de 2019, quedando un faltante para esta por valor de \$1'990.000.

Adujo que las sumas pactadas en los contratos no han sido pagadas en su totalidad, debido a que para el contrato suscrito el 6 de marzo de 2019, se adeuda la suma de \$1'990.000 con vencimiento a la entrega de la obra, (5 de abril de 2019) y para el contrato suscrito el 12 de febrero de 2019, adeuda \$13'810.000 con vencimiento el 22 de febrero de 2019, \$9'000.000 con vencimiento el 2 de marzo de 2019 y \$13'500.000 con vencimiento a la entrega de la reforma, esto es, el 5 de abril de 2019.

Como pretensión, solicitó declarar incumplido por la demandada, los contratos de obra civil 1093 del 12 de febrero y 6 de marzo de 2019, al no haber realizado el pago en las formas estipuladas y consecuencia de ello, solicitó condenar a la INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., al pago de las sumas señaladas en párrafo anterior, más los intereses moratorios y la cláusula penal.

ACTUACIÓN PROCESAL

TRAMITE

En atención al escrito de demanda presentado por la parte actora y luego de haber sido subsanado, en providencia del 18 de septiembre de 2019, este despacho admitió la demanda, misma que fue notificada el día 11 de octubre de la misma anualidad al apoderado judicial de la sociedad INMOBILIARIA TODO ORIENTE, abogado JOSÉ FERNANDO BUSTAMANTE CANO, tal y como se advierte a folio 46 del expediente, sin que presentara respuesta a la demanda o formulara excepciones previas o de fondo, razón por la que el expediente pasó a Despacho a efecto de adoptarse la decisión de fondo que en derecho corresponda, atendiendo además, a la solicitud que elevó el apoderado judicial de la parte pretensora en tal sentido.

CONSIDERACIONES:

REVISIÓN DEL TRÁMITE- ASPECTOS JURÍDICOS PROCESALES

Sea lo primero anotar que se encuentran reunidos en el plenario los presupuestos procesales que permiten emitir una decisión de fondo, aunado a la demanda en forma; así mismo, las partes entre las que se trabó la litis se presumen capaces, se encuentran debidamente representadas por abogados en ejercicio y siendo esta agencia judicial competente para el conocimiento de la presente acción declarativa, es posible emitir decisión de fondo.

EL OBJETO DEL PROCESO

El objeto del presente proceso, se concreta en determinar si efectivamente la parte demandada ha incumplido el objeto de los contratos No. 1093 suscritos el 12 de febrero y 6 de marzo de 2019, en lo atinente al pago de sus obligaciones en las fechas que se acordaron y en virtud al cumplimiento de las correlativas obligaciones por parte de la pretensora, le asista o no la posibilidad a reclamar su pago con el reconocimiento de intereses y la cláusula penal.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

El litigio que se entra a resolver, jurídicamente está tutelado por los artículos 1.546 y 1.602 del C. Civil, disposiciones estas sobre las cuales la doctrina, en forma reiterada, ha venido sosteniendo que son presupuestos axiológicos para el buen éxito de las acciones de cumplimiento o resolución de contratos, atendiendo además, al cumplimiento de los siguientes presupuestos:

- A. Que se trate de un contrato bilateral.
- B. Que quien promueva la acción haya cumplido debidamente; y
- C. Que el contratante demandado haya incumplido las obligaciones de su cargo, nacidas del negocio jurídico.

También es de aplicación dentro del caso, lo dispuesto en el artículo 1.609 del C. Civil, según el cual *"en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte, o no se allane a cumplir en la forma y tiempo debido."*, pues evidente es, que nadie está obligado a cumplir lo acordado mientras su contraparte no cumpla la suya.

En relación con el cumplimiento de los contratos, la Corte Suprema de Justicia en sala de casación civil profirió la sentencia del 13 de julio de 1.946, que aun hoy cuenta con plena vigencia y nos sirve para fundamentar la decisión final del caso, y en la cual se dice que:

"La acción de cumplimiento de un contrato (C.C. art. 1.546 inciso 2º) corresponde exclusivamente al contratante que ha cumplido por su parte sus obligaciones contractuales, porque de este cumplimiento surge el derecho de exigir que los demás cumplan las suyas; de modo que para el ejercicio legalmente correcto de esta acción no basta que el demandado haya dejado de cumplir las prestaciones a que se obligó, sino que es indispensable también que se haya colocado en estado legal de mora, que es condición previa de exigibilidad, para lo cual es preciso que el contratante demandante haya

cumplido por su parte las obligaciones que el contrato bilateral le imponía o que está pronto a cumplirlas en la forma y tiempo debido, porque de otra manera el demandado no sería moroso en virtud del principio consignado en el artículo 1.609 C. Civil, que en forma positiva el aforismo de que "la mora purga la mora". Y como dice el profesor Alexandri Rodríguez, si el comprador tienen un plazo para pagar y el comprador otro para entregar, y ambos dejan pasar sus plazos, ninguno de los dos está en mora, porque la mora del uno purga la mora del otro".

Como vemos, ya desde pronunciamientos jurisprudenciales anteriores, la citada Corporación, había precisado el alcance de la acción de cumplimiento y últimamente en la siguiente forma:

"Puestas de tal manera las cosas, se entiende que paralelo al concepto de cumplimiento, referido a la actividad del deudor, específicamente al pago o ejecución de su deber de prestación (art. 1626 del C. C.), corre en el otro vértice el de incumplimiento, que genera la frustración del acreedor por no haber recibido, "bajo todos los respectos de conformidad al tenor de la obligación (art. 1627 del C. C.). Sentencia SC4902-2019, Radicación n° 11001-31-03-006-2015-00145-01, abril 3 de 2019, LUIS ALONSO RICO PUERTA, Magistrado ponente.

En fin, el remedio contra el incumplimiento del deudor, en su alternativa cumplimiento, se materializa en coaccionar judicialmente al incumplido para que ejecute la prestación a la cual se obligó y que según afirma el acreedor, no se ha ejecutado, se ejecutó tardíamente o de forma incompleta, o en su defecto, se proceda con la resolución del acuerdo regresando a las cosas a su estado precontractual.

Recuérdese que en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, se prevé que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales y en atención al principio de buena fe que debe regir en su ejecución, obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella.

Acorde con estos postulados, el legislador, consagró la condición resolutoria para los eventos de incumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos bilaterales, otorgando al contratante cumplido la acción alternativa de resolución del mismo o de cumplimiento, con indemnización de perjuicios, en ambos casos.

El fundamento jurídico de esta condición resolutoria que contempla el artículo 1.546 del C. Civil, aparece implícito en todo contrato y ha sido explicado con fundamento en la llamada equivalencia de las prestaciones, que ha mencionado la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 29 de febrero de 1.939, en donde se expresó: *"para atender a esa necesidad, a esa exigencia de la moral y de la justicia, el derecho canónico sobre la base de la regla formulada por sus moralistas (non cervanti fidem, no est fides cervanda), creo la teoría de la resolución del contrato con características distintas a las del pacto comisorio romano, como que, según lo asienta Ripet, aquella no es otra cosa que la consagración de una regla moral que atempera el rigor de los principios del derecho romano y que no constituye una aplicación de la ley de las partes, sino un "E "echec su contrat". Introducirá más tarde al Derecho Civil la resolución, como una aplicación de la teoría de la causa según Capitant, Planiol y Ripet y otro autores; o como una manifestación del principio de la equivalencia de las prestaciones, según Mauri, o como una repercusión de los móviles determinantes de las partes en el mantenimiento del equilibrio contractual, según Jossierand; hoy se encuentra consagrada en todos los códigos, aunque en algunos como el Francés y el Colombiano, en una forma que en sentir de la mayor parte de los tratadistas contemporáneos, es muy poco técnica, porque se presenta allí como un pacto comisorio tácito, cuando en realidad es una regla de equidad, que reposa sobre una idea moral, que se impone a las partes"*.

En la actualidad, se considera que es un derecho que tiene la contraparte cumplidora de la relación contractual, para exigir su cumplimiento o resolución.

EL CASO CONCRETO

Las pretensiones que por intermedio de apoderado formuló la pretensora, se concretan en forma principal, a que se ordene el cumplimiento del contrato suscrito y en razón a ello, la sociedad demandada, cancele en su totalidad las sumas de dinero que acordó entregar por las obras constructivas identificadas en los contratos No. 1093 suscritos el día 12 de febrero y 6 de marzo de 2019, con sus respectivos rendimientos y tasación anticipada de perjuicio.

Teniendo claro lo anterior, el análisis probatorio habrá de centrarse en primer lugar, en establecer la plena configuración de los requisitos de existencia y validez del contrato que se trae como incumplido y superado este supuesto, establecer el acatamiento lógico de las convenciones pactadas por la parte actora, para en últimas, determinar la procedencia o no de las pretensiones aquí esbozadas.

Al respecto, se observa que con la demanda fueron aportadas copias de los contratos celebrados entre el representante legal de la INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., Sra. MARÍA NELLY ALVAREZ BEDOYA, como contratante y el representante legal de la sociedad SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S., Sr. LUIS EDUARDO SERNA ORREGO, como contratista, de fecha febrero 12 y marzo 6 de 2020, denominados como "CONTRATO DE OBRA CIVIL 1093", cuyo objeto fue contratar, por el sistema de precios fijos detallados, el kit de acabados para el local comercial No. 221 del centro Comercial Jardines de Llanogrande, especificado en cada uno de los documentos aducidos, las obras a realizar, su valor, tiempo de entrega y forma de pago, acto jurídico que acredita la voluntad de las partes en acordar el objeto mismo del acto y que cuenta además, con los elementos de existencia y validez del negocio jurídico, sin vicios de nulidad, cuyo objeto y causa es lícito, se presentó su voluntad libre de vicios como el error, la fuerza o el dolo, por lo que ningún reparo se tiene en estos aspectos; además, la forma de constitución cumple con lo dispuesto en el artículo 2060 del C. Civil. Se encuentra cumplido, además, el requisito de capacidad de los contratantes, en virtud a que se ha corroborado en los certificados de existencia y representación legal de las sociedades, que MARÍA NELLY

ALVAREZ BEDOYA y LUIS EDUARDO SERNA ORREGO, figuran con la representación legal de las empresas aquí encontradas, por lo que la suscripción del documento ata a las entidades que representan.

Al analizar dicha prueba documental, se desprende claramente en principio, la existencia de un contrato bilateral legalmente celebrado por las partes aquí enfrentadas, en donde se especificó suficientemente, sus obligaciones mutuas o recíprocas.

Ahora, tenemos que según lo establecido en el artículo 246 del Código General del Proceso, "*Las copias tendrán el mismo valor probatorio del original...*" lo que nos ofrece una presunción de autenticidad según ha dicho el legislador; no obstante, esto ocurre, siempre y cuando la parte contra quien produce efectos el documento, no la invalide cotejando la copia con el original o con una copia expedida con anterioridad a aquella.

Ciertamente en este caso los contratos No. 1093 del 12 de febrero y 6 de marzo de 2019, fueron arrimados al plenario en copia, lo que de modo alguno le resta mérito probatorio, debido a que la parte llamada a juicio no logró invalidar su contenido y más aún, no ejercitó el mínimo esfuerzo para desplegar alguna clase de actividad defensiva, pues dejó de dar respuesta a la demanda, lo que necesariamente hace recaer en su contra otra presunción legal, consistente en tener por ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, que para el caso podría ser perfectamente, la existencia de los acuerdos en los términos plasmados en los documentos que obran visibles a folios 2 a 14 del expediente, tal y como lo sugiere el artículo 97 del C. G. del P.

Siendo así las cosas, es evidente, de conformidad con lo expuesto, que el primer requisito de procedencia de la pretensión, referido a la existencia de un contrato bilateral válidamente celebrado entre las partes, se encuentra cumplido.

Lo procedente es, entonces, verificar si la demandante como contratante, cumplió las cargas obligacionales por ella asumidas, y referentes a efectuar las obras constructivas en el local 221 del Centro Comercial Jardines de Llanogrande denominado kit de acabados, y que precisamente se refiere a su cerramiento en drywal, revoque, resanes, mortero, estuco, pintura, instalación de piso, cielo falso, muros, puertas, cerramiento en vidrio, instalación eléctrica, de teléfonos, voz, video y datos, red hidrosanitaria, baño y red contra incendios, tal y como se describe en el contrato suscrito el día 12 de febrero de 2019; así, como, si se llevaron a efecto las obras constructivas a realizar en el mismo inmueble descritas en el contrato de fecha marzo 6 del mismo año y referentes a la instalación de mobiliario (escritorios, archivadores, mesas, iluminación, cubo de baño y cocineta).

Frente a este tópico la parte pretensora afirmó en los hechos de la demanda y más precisamente al subsanarla, que cumplió con el objeto del contrato e hizo entrega de las obras contratadas el día 16 de marzo de 2019, como se pactó en el contrato suscrito el 12 de febrero de ese mismo año y la obra acordada en el contrato de fecha marzo 6 de 2019, la entregó el día 5 de abril del mismo año, tal y como fue acordado.

Frente al cumplimiento de las obligaciones contenidas en los contratos para la parte demandante SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S., según se desprende de las afirmaciones plasmadas en el escrito demandatorio, estas fueron cumplidas a cabalidad y entregadas al contratante en tiempo, tal y como fuera acordado en los contratos de obra mismos, afirmación esta que no fue desvirtuada por la demandada INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., pues se insiste, no desplegó actividad alguna encaminada a ejercitar su derecho de contradicción y defensa en esta litis, por lo que nuevamente se hace necesario dar aplicación a lo instituido en el artículo 97 de nuestra codificación procesal civil, utilizando la presunción por falta de contestación de la demanda y dar por cierto este hecho al ser susceptible de confesión.

Así pues, tenemos como el cumplimiento de las obligaciones contractuales en cabeza de la sociedad SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S. derivadas de los contratos 1093 de fecha febrero 12 y marzo 6 de 2019, se tienen por probadas en este caso, al no haberse enrostrado prueba en contrario.

En consonancia con lo que se trae, podemos afirmar que tampoco existe litis, respecto del valor de los contratos suscritos por las partes, pues nótese que en relación con el contrato de fecha 12 de febrero de 2019, que su precio se pactó en la suma de \$45'000.000, pagaderos de la siguiente manera:

- a- \$7'000.000 viernes 15 de febrero de 2019.
- b- \$15'500.000 viernes 22 de febrero de 2019.
- c- \$9'000.000 2 de marzo de 2019.
- d- \$13'500.000 a la entrega final de la reforma (la entrega final se realiza una vez se confirme el pago por el saldo final.

El valor del contrato suscrito el día 6 de marzo de 2019 se pactó en la suma de \$33'300.000, pagaderos de la siguiente forma:

- a- \$16'650.000 como anticipo de obra.
- b- \$6'660.000 15 días posteriores al inicio de obra.
- c- \$9'990.000 a la entrega final de la reforma (la entrega final se realiza una vez se confirme el pago por el saldo final.)

En relación al pago de tales rubros, afirma la parte actora que se le adeuda del contrato suscrito el 6 de marzo de 2019, la suma de \$1'990.000 con vencimiento a la entrega de la obra, (5 de abril de 2019) y para el contrato suscrito el 12 de febrero de 2019, se le adeuda \$13'810.000 con vencimiento el 22 de febrero de 2019, \$9'000.000 con vencimiento el 2 de marzo de 2019 y \$13'500.000

con vencimiento a la entrega de la reforma, esto es, el 5 de abril de 2019.

Para acreditar su dicho arrimó al plenario copia de seis recibos de caja que emitió por concepto de anticipos al contrato No 1093, local 221 Centro Comercial Jardines de Llanogrande, por valor de \$7'000.000 el día 26 de febrero de 2019, (No. 4288), por \$5'000.000 el día 6 de marzo de 2019 (No. 4307), por valor de \$5'000.000 el 6 de marzo de 2019 (No. 4308), por valor de \$5'000.000 el día 6 de marzo de 2019 (N. 4309), por valor de \$10'000.000 el 22 de marzo de 2019 (No. 4340) y por valor de \$8'000.000 el día 5 de abril de 2019 (No. 4369).

Afirmó la demandante que procedió a dar aplicación a los abonos realizados por la demandante conforme el plan de pagos acordados en los contratos y fruto de tal ejercicio, determinó que la demandada adeuda al contrato suscrito el 6 de marzo de 2019, la suma de \$1'990.000 con vencimiento a la entrega de la obra, (5 de abril de 2019) y para el contrato suscrito el 12 de febrero de 2019, adeuda \$13'810.000 con vencimiento el 22 de febrero de 2019, \$9'000.000 con vencimiento el 2 de marzo de 2019 y \$13'500.000 con vencimiento a la entrega de la reforma, esto es, el 5 de abril de 2019.

Para resolver este punto, se partirá de lo dispuesto en el artículo 1626 del Código Civil, según el cual "*El pago efectivo es la prestación de lo que se debe.*", que no es otra cosa distinta a satisfacer los derechos del acreedor en los términos pactados.

Para acreditar el pago de una obligación, quien lo realiza, se encuentra facultado para utilizar cualquiera de los mecanismos que la legislación le ofrece para ello, pues no ha de olvidarse, que "*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*", tal y como lo señala el artículo 167 del Código General del Proceso.

En este aspecto, nuevamente ha de resaltarse la ausencia de defensa de la parte llamada a juicio, que ha hecho presumir ciertos los hechos

susceptibles de confesión contenidos en la demanda, entre los que se encuentra por supuesto, la afirmación de pago incompleto del valor de las obras contratadas y contenidas en los contratos pactada por las partes, que para el contrato suscrito el 6 de marzo de 2019, se hace consistir en la suma de \$1´990.000 con vencimiento a la entrega de la obra, (5 de abril de 2019) y para el contrato suscrito el 12 de febrero de 2019, la suma de \$13´810.000 con vencimiento el 22 de febrero de 2019, \$9´000.000 con vencimiento el 2 de marzo de 2019 y \$13´500.000 con vencimiento a la entrega de la reforma, esto es, el 5 de abril de 2019.

Y es que de sumar el valor de los dos contratos 1093 celebrado por las partes el 12 de febrero y el 6 de marzo de 2019, por valor individual de \$45´000.000 y \$33´300.000, respectivamente, se obtiene una suma global de **\$78´300.000**, a la que luego de sustraerle los montos confesados por la parte actora como recibidos y ya antes descritos, **(\$40´000.000)**¹, dan como resultado la suma de dinero aquí reclamada como impaga **(\$38´300.000)**.²

De otra parte, se hace necesario precisar que a pesar que la parte actora en el relato fáctico de la acción enuncia que el contrato No. 1093 celebrado el día 6 de marzo de 2020 tuvo un valor de \$33´000.000 y así se advierte de su aparte inicial, lo cierto es que en su contenido y discriminación de su valor, se anota \$33´300.000, valor que coincide con el plan de pagos contenido en el contrato mismo y con los valores reclamados en esta litis, por lo que tal vaguedad pierde importancia al haberse especificado tal rubro expresamente en la forma de pago pactada por los contratantes.

¹ Comprobante No. 4288 por \$7´000.000 el día 26 de febrero de 2019, Comprobante No. 4307 por \$5´000.000 el día 6 de marzo de 2019, Comprobante No. 4308 por valor de \$5´000.000 el 6 de marzo de 2019, Comprobante No. 4309 por valor de \$5´000.000 el día 6 de marzo de 2019, Comprobante No. 4340 por valor de \$10´000.000 el 22 de marzo de 2019 y Comprobante No. 4369 por valor de \$8´000.000 el día 5 de abril de 2019.

² Para el contrato suscrito el día 6 de marzo de 2019, se adeuda \$1´990.000 con vencimiento a la entrega de la obra, (5 de abril de 2019) y para el contrato suscrito el 12 de febrero de 2019, adeuda \$13´810.000 con vencimiento el 22 de febrero de 2019, \$9´000.000 con vencimiento el 2 de marzo de 2019 y \$13´500.000 con vencimiento a la entrega de la reforma, esto es, el 5 de abril de 2019.

Así las cosas, al haberse acreditado los elementos de existencia y validez del negocio jurídico causal, el cumplimiento de las actividades constructivas en cantidad y tiempo acordadas por la demandante SOLUCIONES Y DISEÑO S.A.S. frente a la obra convenida en el local 221 del Centro Comercial Jardines de Llanogrande y el incumplimiento en el pago de todas las cuotas segregadas del valor de los contratos de obra celebrados por la demandada INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., es que deberá prosperar la pretensión de pago de cada una de las cuotas aducidas como impagas, junto con los intereses moratorios a la tasa del doble del interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el momento en que cada una de ellas debió cancelarse según el acuerdo contractual y hasta el momento del pago real y efectivo, al haberse acreditado de forma suficiente los supuestos necesarios para ello como se ha visto.

CLÁUSULA PENAL

Resulta ser una de las pretensiones esbozada por la parte pretensora en el escrito de demanda, atiente a que se emita condena frente a la cláusula penal instituida convencionalmente en los contratos No 1093 de fecha febrero 12 y marzo 6 de 2020, equivalente en cada caso, al 10% del valor del contrato, para el caso en que alguna de las partes incumpliera o cumpliera defectuosamente las obligaciones a su cargo.

Ciertamente la cláusula penal, está consagrada en la legislación sustantiva 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, artículo 1592 Código Civil, cuya exigibilidad depende del hecho que las partes la hayan pactado, todo conforme a lo normado en el artículo 1599 de la misma codificación.

Jurisprudencialmente, en Sentencia SC3047-2018, del 31 de julio de 2018, Radicado No. 25899-31-03-002-2013-00162-01, M. P. LUIS ALONSO RICO PUERTA, de la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha establecido, sobre la cláusula penal que, "*La evaluación convencional de los perjuicios o cláusula penal, según la ley, 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, (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.

(...)

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, pes en uno y otro evento 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 esta 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 C.C.)"

Sobre la estipulación de la cláusula penal en este caso no existe reparo alguno para esta falladora, pues al estudiar los contratos de obra aducidos al plenario, aparece clara y expresamente acordada en cada uno de ellos, en los siguientes términos:

"DÉCIMA CUARTA - CLÁUSULA PENAL Las partes contratantes convienen en establecer a título de cláusula penal o pena por incumplimiento, el 10% del

valor total del contrato, para el caso de que alguna de ellas incumpla o cumpla solo en forma parcial o tardía alguna o algunas de las obligaciones que por que por este acto adquiere. Para la exigibilidad de la cláusula penal no será necesario requerimiento alguno por la parte cumplida o que se allanó a cumplir en forma total y oportuna y solamente bastará acompañar la prueba del incumplimiento.”

Así pues, teniendo plenamente acreditado el cumplimiento sólo parcial de las obligaciones adquiridas por la parte demandada en los contratos ya tantas veces mencionados y que han sido objeto de análisis en antecedencia, no queda más que acoger dicha petición, debido a que se tiene absolutamente decantado que la INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., adeuda a la sociedad SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S., parte del precio acordado en los contratos 1093 del 12 de febrero y 6 de marzo de 2019, por valor de **\$38´300.000**; por lo tanto, la suma a condenar por concepto de cláusula penal, corresponde al 10% de este rubro, **(\$3´830.000)**, y no a dicho porcentaje aplicado al total del valor de los contratos como se solicitó en la pretensión, pues no podemos dejar de lado lo dicho por la máxima falladora en materia civil, en el pronunciamiento descrito en párrafo anterior, ya que en este caso, debemos observar que el valor total de los contratos suscritos ascendió a \$78´300.000 y la parte demandada ha cancelado ya, la suma de \$40´000.000; por tanto, la tasación de la pena corresponderá al 10% de la suma impaga en ambos contratos, como lo señala el artículo 1596 del C.C.³ y así será declarado.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO**, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: DECLARAR el incumplimiento de los contratos No. 1093 celebrados el día 12 de febrero y 6 de marzo de 2019 entre SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S., y la INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., por parte de

³ Art. 1596 C.C. “Si el deudor cumple solamente una parte de la obligación principal y el acreedor acepta esta parte, tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la pena estipulada por falta de cumplimiento de la obligación principal.”

la demandada INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., por las razones vistas en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR a la INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., cumplir las obligaciones derivadas de los contratos suscritos con la sociedad SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S., el 12 de febrero y 6 de marzo de 2019, en lo referente al pago del saldo restante del precio, de la siguiente forma:

a) La INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., pagará a la sociedad SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S., la suma de \$13'810.000, por concepto de saldo pendiente por pagar al precio del contrato No. 1093 suscrito el 12 de febrero de 2019, más los intereses que sobre este capital se genere, a la tasa del doble del interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a partir del día 22 de febrero de 2019 hasta que se cancele el total de la obligación.

b) La INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., pagará a la sociedad SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S., la suma de \$9'000.000, por concepto de saldo pendiente por pagar al precio del contrato No. 1093 suscrito el 12 de febrero de 2019, más los intereses que sobre este capital se genere, a la tasa del doble del interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a partir del día 2 de marzo de 2019 hasta que se cancele el total de la obligación.

c) La INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., pagará a la sociedad SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S., la suma de \$13.500.000, por concepto de saldo pendiente por pagar al precio del contrato No. 1093 suscrito el 12 de febrero de 2019, más los intereses que sobre este capital se genere, a la tasa del doble del interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a partir del día 5 de abril de 2019 hasta que se cancele el total de la obligación.

d) La INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., pagará a la sociedad SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S., la suma de \$1'990.000, por concepto de saldo pendiente por pagar al precio del contrato No. 1093 suscrito el 6 de marzo de 2019, más los intereses que sobre este capital se genere, a la tasa del doble del interés bancario corriente certificado por la

Superintendencia Financiera de Colombia, a partir del día 5 de abril de 2019 hasta que se cancele el total de la obligación.

TERCERO: CONDENAR a la demandada INMOBILIARIA TODO ORIENTE S.A.S., a pagar a SOLUCIONES Y DISEÑOS S.A.S., la suma de \$3´830.000, por concepto de cláusula penal.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Las agencias en derecho se fijan en la suma de \$2´950.000, Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016, del C. S. de la J.

NOTIFIQUESE

MARÍA INÉS CARDONA MAZO
JUEZ

01a