



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, diecinueve (19) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

RADICADO	170014003001 2021 00723 00
ASUNTO	RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición propuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra la providencia del 13 de octubre de 2021 mediante la cual se denegó mandamiento de pago por concepto de cláusula penal.

ANTECEDENTES

El apoderado judicial recurrente, formula recurso dentro del término establecido para el efecto.

1. Motivo de Inconformidad

El recurrente funda su inconformidad manifestando que, según disposición del artículo 24 de la ley 820 del 2003, el arrendatario, para dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral debe de avisar al arrendador con antelación de tres meses so pena de que el contrato se renueve automáticamente; de igual manera expone el apoderado en el recurso que el artículo 6 de la misma ley establece la prórroga del contrato de arrendamiento en las mismas condiciones y por el mismo término inicial razón por la cual si una de las partes quiere dar por terminado el negocio jurídico se deberá realizar mediante los mecanismos establecidos por la ley.

También expone que este despacho fundamenta la abstención en el hecho de que no encuentra incumplimiento alguno a las condiciones contractuales, pues es evidente que los arrendatarios, según la demanda impetrada, deben un día de canon de arrendamiento y también que decidieron dar por terminado el recurrido contrato de arrendamiento, el cual se renovó de manera automática, sin el previo aviso establecido por la ley.

2. Consideraciones

El artículo 422 del Código General del Proceso consagra:

ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.

El artículo 14 de la ley 820 de 2003 consagra:

ARTÍCULO 14. 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.

Con ello, entra el Juzgado a resolver sobre los motivos de desavenencia del profesional del derecho que representa los intereses de la parte demandante, con lo decidido mediante providencia del 13 de octubre de 2021, así:

Debe precisarse que un contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo cuando existe una obligación, clara, expresa y exigible respecto de las obligaciones de pagar sumas de dinero generadas por este, como lo son los cánones de arrendamiento o los servicios públicos, según lo dispone el artículo 14 de la ley 820, para lo cual solamente bastará con la manifestación del arrendador.

Luego, al respecto de la cláusula penal el código civil la define de la siguiente manera: **artículo 1592** "(...) 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. (...)

Ahora bien, si bien el contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo, en el presente caso, el incumplimiento que aduce el actor se presentó como para hacer exigible la cláusula penal, según el recurso presentado, se refiere primero a la falta de comunicación sobre la no renovación del contrato, y según a que se adeuda un día de arrendamiento, todo lo cual a juicio del arrendador hace merecedores a los arrendatarios de asumir la penalidad estipulada.

Pues bien, tales causales de incumplimiento habrán de ser tramitadas a través del proceso declarativo correspondiente, remitiéndose el despacho a lo dicho en el auto que fue objeto de recurso ya que en este caso no existe prueba del incumplimiento de los demandados como para predicar que el contrato aportado por sí solo permite emitir orden de pago.

Respecto del reconocimiento de la cláusula penal debe indicarse que sobre el incumplimiento contractual no hay claridad en el contrato de arrendamiento, pues lo estipulado en dicho documento, son las sanciones en caso de presentarse, tal situación; y para que se haga efectiva dicha penalidad, debe existir prueba de ese incumplimiento, a lo cual no es posible llegar en un proceso ejecutivo, pues su esencia es diferente a la de un proceso declarativos.

Respecto a este tema el Tribunal Superior de Pereira, en sentencia del 16 de marzo de 2016 al decidir recurso de apelación en el expediente 66681-31-03-001-2014-00261-01, manifiesta:

Bien es sabido que la indemnización de perjuicios no puede cobrarse como pretensión principal dentro de un proceso ejecutivo, pues el juez(a) tendría que proferir una condena en el auto de mandamiento ejecutivo en tal sentido y ello procesalmente no es aceptable desde ningún punto de vista, puesto que sería necesario que haga una valoración probatoria, lo cual es una actividad judicial ajena por completo al proceso ejecutivo y más particularmente al auto de mandamiento de pago. En consecuencia, se insiste, si el actor lo que reclama es la indemnización de perjuicios deberá acudir, previamente, al proceso declarativo., por lo que mientras no se reconozca en una sentencia, esta cláusula penal no será ni clara ni exigible.

Por lo cual, se reitera que debe estar declarado el incumplimiento de algunas de las partes contratantes para que pueda condenarse al pago de la indemnización, en razón del quebrantamiento de los deberes contractuales, pero en ningún caso es válido como prueba la sola afirmación del arrendador, pues estos son temas que deben someterse a un debate probatorio, por ende en este aspecto no hay una obligación clara, expresa y exigible, que constituya plena prueba contra el deudor, lo cual impide a este Despacho librar mandamiento de pago por cláusula penal.

En tal sentido, revisada la actuación que mereció el reproche del recurrente y teniendo en cuenta que no se cumplen las condiciones para condenar al pago de la cláusula penal, es por lo que estima este Despacho que no le asiste razón en su inconformidad, y en tal sentido no hay lugar a revocar la providencia del 13 de octubre de 2021 mediante la cual se dispuso denegar mandamiento de pago por concepto de cláusula penal, lo que emerge como soporte suficiente para concluir que el recurso no ha de prosperar.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto del 13 de octubre de 2018 mediante el cual se denegó mandamiento de pago por concepto de cláusula penal

NOTIFÍQUESE¹

¹ Publicado por estado No. 193 fijado el 22 de noviembre de 2.021 a las 7:30 a.m.



SANDRA LUCIA PALACIOS CEBALLOS
Secretaria

Firmado Por:

**Sandra Maria Aguirre Lopez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Manizales - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **61d648c2d5c963619b4d6d3bdc0935232ef439ed33ec9f66d077cd281061e669**

Documento generado en 19/11/2021 04:23:55 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>