



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., trece (13) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

110014003028202000497

Procede el Despacho a resolver el **recurso de reposición en subsidio de apelación (fol. 15 y 47)**, impetrado por el profesional del derecho de la parte demandada, en contra del auto del 09 de noviembre de 2020, por el cual se libró mandamiento de pago.

I. Antecedentes.

Alega el apoderado de la parte demandada, que la a solicitud de cláusula penal quedó condicionada a la terminación anticipada por parte del arrendatario y la indemnización de perjuicios quedó condicionada a la declaración judicial del incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato o en la ley, lo que permite deducir que para su nacimiento y exigibilidad debe cumplirse la condición bajo la cual se suspendió el nacimiento del derecho a favor de la parte cumplida, cual es, la declaración judicial de ese incumplimiento por alguna de las partes, conforme lo establece el artículo 1536 del Código Civil.

Ahora bien, si se revisa la causa de terminación del contrato, la misma se puede afirmar fue un mutuo acuerdo, toda vez que, conforme se estableció en el Acuerdo Conciliatorio suscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá fue la parte ejecutante [arrendador] quien convocó a la audiencia para obtener la entrega anticipada del inmueble, con el propósito indefectible de terminar el contrato a partir del momento de la entrega, máxime, cuando a la fecha no ha sido declarada judicialmente la terminación del contrato por causa atribuible a los arrendatarios, por el contrario, fue el arrendador quien de manera unilateral solicitó la entrega del inmueble, a pesar, que los ejecutados decidieron mantener vigente el vínculo contractual, proponiendo alternativas de pago de cara a la situación que por ese momento atravesaba el país, buscando acogerse a las medidas del Gobierno para obtener plazos razonables y poder cumplir con las obligaciones derivadas de su actividad comercial.

Es preciso, en este punto, dar claridad al Juzgado frente a lo afirmado en el escrito de subsanación presentado por el apoderado de la parte ejecutante, en cuanto a que los arrendatarios no cumplieron con los pagos correspondientes a los servicios públicos y la administración del inmueble objeto de arriendo, pues, el mismo apoderado reconoce que los arrendatarios realizaron los pagos sin que se acredite que el arrendador hubiese efectuado pago alguno, sin embargo, según él, no fueron

oportunos, indicando que las cuotas de administración de los meses de abril y mayo fueron pagadas el 23 de junio de 2020 y que inclusive en el mes de agosto de 2020 se generaron cargos por concepto de aseo.

Lo anterior, permite deducir que, no ha existido incumplimiento de las obligaciones y tampoco se ha declarado judicialmente en cabeza de los arrendatarios, contrario a las motivaciones expuestas por la parte ejecutante.

Por lo anterior, solicito se revoque el mandamiento de pago en lo relativo al cobro de la “Indemnización perjuicios (Parágrafo de la cláusula segunda del contrato)”, la cual asciende a la suma de \$35.292.000.00., para en su lugar negar su ejecución por carecer del requisito de exigibilidad, conforme a lo expuesto en este recurso y al inciso final de la cláusula Décima Segunda (12ª) que señala: “EL ARRENDATARIO no estará obligado a pagar ninguna suma adicional a título de indemnización o compensación como consecuencia de la terminación anticipada del contrato”.

II. Replica

La parte demandante, a través de su apoderado judicial argumentó que, los demandados condicionaron su propuesta de pago de los cánones de arrendamiento, pues de no ser aceptada, solicitaban la terminación del contrato.

Por consiguiente, dicha terminación obedeció a causas imputables únicamente a los arrendatarios quienes no pagaron oportunamente las cuotas de administración ni el servicio de aseo del inmueble arrendado.

Finalmente, frente a la declaratoria judicial del incumplimiento para cobrar la sanción consagrada en la cláusula decima segunda del contrato, será motivo de debate y decisión en la sentencia que ha de proferir su despacho.

III. Consideraciones.

Nuestro ordenamiento procesal civil, consagró el recurso de reposición como remedio, para que el propio operador jurídico revise sus autos, a fin de corregir las falencias cometidas en dichos proveídos y ante la entidad del yerro, modificarlos o reponerlos.

Así las cosas, avizora este Despacho que respecto a los requisitos de los títulos valores y conforme al artículo 422 del Código General del Proceso, la obligación que se persigue en un proceso ejecutivo debe reunir las condiciones para su cobro, esto es que la misma sea clara, expresa y exigible.

Sobre los requisitos enunciados anteriormente, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en sentencia del 05 de marzo de 2013¹, indico que:

¹ Proceso ejecutivo de: Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A. contra Edgar Marino Torres Guzmán y Carmenza Herrera González. Magistrada Ponente María Patricia Cruz Miranda.

En lo que atañe con la claridad ésta consiste en que el alcance de las obligaciones de cada una de las partes debe extraerse por sí solo sin necesidad que el juzgador deba acudir a otros razonamientos o circunstancias aclaratorias que no estén allí consignadas o que no se desprendan de sí mismo, esto es, que el título sea inteligible, que la redacción se encuentre estructurada en forma lógica y racional; que sea explícito; que las obligaciones aparezcan consignadas de manera evidente; y, exista precisión y exactitud, en cuanto al número, cantidad y calidad objeto de la obligación, así como de las personas que intervinieron en el acuerdo. Así que la obligación no será clara cuando la redacción del documento sea ininteligible e inextricable, es decir, cuando su lectura es muy intrincada y confusa.

Ser expresa significa que en el documento debe consignarse lo que se quiere dar a entender, así que no valen las expresiones meramente indicativas, representativas, suposiciones o presunciones de la existencia de la obligación, como de las restantes características, tales como partes, plazos, monto de la deuda etc.; por consiguiente, las obligaciones implícitas, que están incluidas en el documento, sin que estén expresamente declaradas no pueden ser objeto de ejecución.

Entre tanto la exigibilidad supone que la obligación puede pedirse, cobrarse o demandarse y está ligada íntimamente con el plazo y la condición.

En este caso, observando los documentos aportados como fuente de recaudo, se tiene que en la cláusula cuarta de la 2da adición al contrato de arrendamiento de fecha 01 de julio de 2011, se modificó la cláusula decima segunda del contrato de arrendamiento, quedando previsto en compendio que:

- 1.- El arrendatario puede terminar el contrato antes del vencimiento del plazo, previo aviso al arrendador, pero, debe cancelar como penalidad 2 cánones de arrendamiento si la terminación se da a partir del 01 de enero de 2020.
- 2.- En el evento de un incumplimiento de cualquiera de las partes a las obligaciones contenidas en la ley o el contrato, diferentes a la terminación anticipada o el no pago de cánones, la parte incumplida pagaría 4 cánones de arrendamiento, pero que, dicho incumplimiento debe ser declarado judicialmente.
- 3.- En caso de terminación anticipada, el arrendatario no está obligado a pagar suma alguna por concepto de indemnización o compensación.

En virtud de lo anterior, y como quiera que la cláusula decima segunda fue objeto de modificación el 26 de diciembre de 2018, se tiene entonces que, al interior del presente asunto, la sumas pretendidas por clausula penal e indemnización no son exigibles, toda vez que:

- 1.- La terminación del contrato se dio de manera anticipada por parte del arrendador mediante conciliación del 16 de junio de 2020, luego entonces, el arrendatario no está obligado a cancelar penalidad alguna, acorde a lo masificado en la cláusula decima segunda.

2.- El presunto incumplimiento por parte del arrendatario al pago de los servicios públicos y cuotas de administración no fue declarado judicialmente a través de un proceso verbal, por lo que, no puede endilgársele obligación alguna dentro de este asunto, frente a dichas sumas de dinero.

Al respecto, el artículo 422 ibídem, dispone que *“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 (...)”*. (Subraya y negrita fuera de texto), situación que aplicada a la cláusula penal e indemnización no se perfecciona, pues no se observa el cumplimiento de las condiciones pactadas en la cláusula decima segunda del contrato.

Luego entonces, y como quiera que dichos conceptos (clausula penal e indemnización), objeto de la Litis, no reúnen las exigencias previstas en el artículo 422 del Código General del Proceso, se debe negar el mandamiento de pago frente a dichas sumas de dinero, en razón a que, la obligación que emana de dicha cláusula del contrato de arrendamiento, carece de los requisitos generales establecidos en el Código General del Proceso, toda vez que no se constituye como una obligación exigible.

Con base en lo anterior, el Despacho encuentra que le asiste razón a la parte demandada al considerar que los conceptos cobrados con ocasión a la cláusula decima segunda del contrato de arrendamiento, no se enmarcan como una obligación exigible, acorde a las razones antes señaladas.

Así, al encontrarse que del título adjunto no puede enmarcarse el supuesto de exigibilidad frente a la cláusula penal e indemnización, no es fáctico librar la orden de pago respecto a dichas sumas de dinero, quedando entonces, únicamente exigibles los 3 cánones de arrendamiento adeudados.

Por consiguiente, se procederá a reponer de manera parcial el mandamiento de pago del 09 de noviembre de 2020, excluyendo los conceptos de clausula penal e indemnización y, librándose mandamiento de pago, únicamente, frente a los 3 cánones de arrendamiento.

Ahora, y como quiera que la cuantía del presente asunto quedaría en la suma de \$31.498.110,00 Mcte, resulta necesario remitir el trámite que nos ocupa al juez competente, para lo de su cargo, esto es, a los Jueces de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, quienes en la actualidad conocen exclusivamente de los asuntos de mínima cuantía.

Finalmente, se precisa que el recurso de apelación motivado en contra de la providencia antes señalada, no es procedente, en aplicación estricta del artículo 438 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil Municipal de esta ciudad,

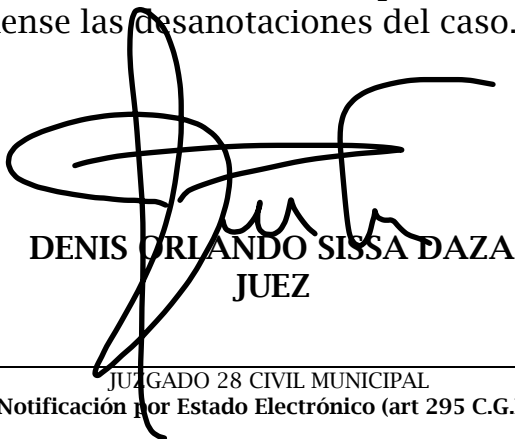
IV. RESUELVE:

Primero. Reponer de manera parcial el auto del pasado 09 de noviembre de 2020, conforme la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. Declarar la falta de competencia dentro del presente asunto, por factor funcional.

TERCERO. Ordenar la remisión de la anterior demanda a los Jueces Civiles Municipales de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, que por reparto corresponda, por ser los funcionarios competentes para conocer de este trámite. Para tal finalidad por secretaría librese el oficio respectivo y verifíquense las desanotaciones del caso.

NOTIFIQUESE (2),



DENIS ORLANDO SISSA DAZA
JUEZ

JUZGADO 28 CIVIL MUNICIPAL
Notificación por Estado Electrónico (art 295 C.G.P.)
Bogotá, D.C 14 de Diciembre de 2021
Por anotación en estado No.076 de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8.00 A.M., en el Micro sitio asignado al Juzgado, en la página web de la Rama Judicial, conforme al artículo 9 de Decreto 806 de 2020, expedido por el Ministerio de Justicia y del Derecho.

BETTY ROCÍO ALARCÓN RODRÍGUEZ
SECRETARIA

MALV