

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

*Bogotá D.C., veinte (20) de febrero de dos mil veintitrés (2023)*

**Proceso No.:** 110013103038-2022-00180-00

**PROCESO EJECUTIVO**

*Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y respecto de la procedencia del de apelación interpuesto en subsidio del primero por la apoderada de la parte demandante, en contra de los numerales tercero, cuarto, quinto y séptimo del auto de fecha 30 de noviembre de 2022; mediante los cuales se negó la ejecución deprecada en la demanda respecto de CÉSAR AUGUSTO CASALLAS TRIANA y TERRAZA DE LA T S.A.S.; los intereses de mora; las pretensiones de la 7 a la 12; de la 15 a la 129; y las costas aprobadas en el proceso principal.*

*La recurrente expone que se debe revocar el numeral séptimo, por cuanto la única demandada fue la arrendataria CASALLAS SOLAS S.A.S., tal como quedó consignado en la subsanación de la demanda.*

*En lo que respecta a las pretensiones 15 a 129, expone que corresponden a las pretensiones 27 a 141 del escrito de subsanación. Además, que el cobro de la renta que falta por causarse dentro del término de ejecución del contrato se habilita por cuanto las parte así fue pactado y lo normado por el artículo 2003 del Código Civil, por lo que la interpretación del despacho es errada.*

*Así, en criterio del recurrente se debe ordenar el pago de los cánones del 1º d octubre de 2022 a 7 de abril de 2031, por tratarse de obligaciones, claras, expresas y exigibles, como se desprende del contrato de arrendamiento.*

*De otra parte, refiere que de la lectura de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento se colige que el pago de la pena no extingue la obligación principal y la indemnización de perjuicios, y que se debe aplicar el artículo 2003 del Código Civil cuando por el demandado se ponga fin al contrato, tal como ocurrió en el presente caso.*

*La memorialista expreso su queja frente al numeral tercero del auto recurrido, exponiendo que los intereses fueron pactados por los contratantes, por lo que aquellas regularon la indemnización a que tendrá derecho el arrendador en caso de no verificarse el pago en tiempo de lo acordado.*

*Finalmente, respecto de la negativa al reconocimiento del valor del Impuesto al Valor Agregado comenta que el responsable de dicho valor es el arrendador, pues es quien debe cobrarlo y pagarlo a la DIAN, lo que guarda consonancia con el artículo 437 del Estatuto Tributario. Además, memora que conforme al contrato de arrendamiento, se pactó que el cobro de dicho impuesto, por lo que el contrato es título ejecutivo del cobro de los valores pretendidos.*

*De otra parte, la demandada descorrió el traslado del recurso oponiéndose a la prosperidad del mismo, pues en su criterio no se cumplió con el numeral segundo de la inadmisión, que los errores en la numeración no afectan la decisión, que la decisión del proceso inicia versó sobre la renta causada por lo que no se puede pretender el pago de prestaciones con posterioridad a la restitución del bien y aceptar las pretensiones de la demandante sería desconocer el principio de proporcionalidad de las sanciones. Además, refiere que las rentas no generan intereses conforme al artículo 1617 del Código Civil y que no acreditó haber declarado el valor a favor de la DIAN para que naciera la subrogación en la obligación.*

### **CONSIDERACIONES**

*Debe verificarse en el asunto si la demanda se dirigió solo respecto de la arrendataria, si hay lugar al pago de la totalidad de los cánones pactados en el contrato, si la demandante puede exigir el pago de los valores correspondientes al Impuesto al Valor Agregado y si se puede reconocer perjuicios moratorios ante el pacto de cláusula penal.*

*De entrada, se observa que en el escrito de subsanación, si bien, se presentó una demanda consolidada, lo cierto es que en ningún momento se expreso de forma clara la intención de excluir como demandados a CÉSAR AUGUSTO CASALLAS TRIANA y TERRAZA DE LA T S.A.S., dado que al momento de manifestar la razón por la que los demandada, simplemente se refirió se demandada al arrendatario. En consecuencia, al librar mandamiento de pago, se debía estudiar la viabilidad de la ejecución respecto de aquellos, razón por la cual se mantendrá la decisión.*

*En lo que concierne al numeral cuarto censurado, desde ya se advierte que la orden será confirmada. De entrada, se debe indicar que la numeración del escrito de subsanación, en nada afecta la orden impartida, por cuanto es claro que se niega la orden de pago respecto de la renta que no se ha causado y tiene fecha de vencimiento con posterioridad a la entrega del inmueble.*

*En este punto es oportuno recordar que, si bien, el artículo 2003 del Código Civil le otorga al demandante el derecho a recibir la indemnización de perjuicios a que hubiera lugar y el pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el día hubiera podido hacer cesar el arriendo o en que hubiera terminado sin desahucio; no obstante dicha indemnización no puede ser perseguida por la vía ejecutiva, pues es necesario que en este tipo de asuntos se cumpla con los requisitos referidos por el artículo 422 del Código General del Proceso, en especial el de exigibilidad, pues pese a existir un plazo como bien lo pone de presente la recurrente, lo cierto es que a la fecha de presentación de la solicitud no han acaecido, y no existe ningún tipo de cláusula acceleratoria.*

*Además, dicha indemnización debe ser reconocida por conducto de un juicio declarativo, pues no opera de pleno derecho como mal pretende la recurrente, por lo que en la presente ejecución solo se puede reconocer los cánones causados desde la fecha de mora inicial del demandado hasta la entrega del inmueble, pues en esta última fecha es hasta donde el demandado ostenta la tenencia del bien dado en arrendamiento.*

*En cuanto al reconocimiento de intereses respecto de la renta pretendida, basta con recordar que el hecho de que las partes hubieren pactado que el pago de la pena no excluye el cobro de la obligación principal, lo cierto, es que pierde de vista la naturaleza de la cláusula penal, pues aquella al ser una estimación anticipada de perjuicios subsume a los perjuicios moratorios, por lo que la orden no será revocada. Además, como bien pone de presente el extremo demandado, tampoco se podría desconocer que a la luz de los numerales 3º y 4º del artículo 1617 del Código Civil.*

*Finalmente, en lo que concierne a las pretensiones encaminadas a obtener el cobro de los valores correspondientes al Impuesto al Valor Agregado, tal como se puso de presente en líneas anteriores, la divergencia de numeración no afecta la orden*

*impartida, máxime cuando la divergencia es ocasionada por la demandante, al cambiar la numeración de las pretensiones en el escrito de subsanación.*

*De otra parte, no existe duda que el acreedor de dicha obligación es la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, por lo que para que la demandante se legitime para su cobro vía ejecución, se requería que se hubiere subrogado en los términos del artículo 1667 del Código Civil, pues el hecho de ser el responsable no implica que sea el acreedor de tal tributo, máxime cuando no se demostró el haberlo declarado y pagado.*

*Así las cosas, no se repondrán los numerales censurados y en su lugar concederá el recurso de alzada en el efecto suspensivo, teniendo en cuenta lo normado por el artículo 438 del Código General del Proceso.*

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** los numerales tercero, cuarto, quinto y séptimo del auto de 30 de noviembre de 2022 por las razones expuestas en la parte considerativa.

**SEGUNDO: CONCEDER** el recurso de alzada en el efecto suspensivo, teniendo en cuenta lo normado por el artículo 438 del Código General del Proceso.

**TERCERO: REMITIR** por Secretaría copia digital del expediente a la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. para su correspondiente trámite.

**NOTIFÍQUESE**

*Firmado electrónicamente*

**CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS**  
**JUEZ**  
**(6)**

MT

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico  
No. **21** hoy **21** de **febrero de 2023** a las **8:00 a.m.**

MARIA FERNANDA GIRALDO MOLANO  
SECRETARIA

**Firmado Por:**  
**Constanza Alicia Pineros Vargas**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 038**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **6596e213fe53b491fb7f25e4bc66bf568fdef7469c8b6217c918a543c618e177**

Documento generado en 20/02/2023 04:00:57 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**