

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D. C., veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición presentado por el apoderado de la parte demandada contra el auto de fecha 8 de abril de 2022 mediante el cual se libró mandamiento ejecutivo dentro del presente asunto.

ANTECEDENTES

1. En sustento del recurso interpuesto, señaló el apoderado de los demandados que, en el contrato allegado como base de la ejecución se pactó una cláusula compromisoria, en virtud de la cual el demandante previo a la presentación de la demanda que nos ocupa debió agotar la conciliación ante la Cámara de Comercio de Bogotá o someter sus diferencias ante un Tribunal de Arbitramento, acciones que no cumplió.

Indicó igualmente que, si bien el contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo, no es el proceso ejecutivo la única forma de hacer valer los derechos incorporados en el mismo, ya que existe otra vía como el proceso declarativo de responsabilidad civil contractual, acción que debió impetrar el demandante para honrar la cláusula vigésima primera del contrato.

Señaló que la cláusula compromisoria está consagrada por el legislador como excepción previa conforme el artículo 100 numeral 2 del C.G.P. por lo cual la plantea como recurso de reposición contra el mandamiento de pago, solicitando reponer el mismo y en su lugar rechazar la demandada por falta de competencia.

De otra parte, indicó que no está de acuerdo con que se haya librado mandamiento de pago por el monto de clausula penal, pues la misma fue cancelada en su totalidad al demandante conforme depósito efectuado al inicio del contrato por la suma de \$7'500.000 M/Cte y pago efectuado el 30 de septiembre de 2021 a la cuenta bancaria del demandante por la suma de \$6'500.000 M/Cte, para un total pagado de \$14'000.000 M/Cte, por lo cual solicitó en caso de no prosperar el recurso frente a la cláusula compromisoria reponer el mandamiento excluyendo el monto de la cláusula penal.

2. Por su parte el ejecutante al descorrer el traslado del recurso interpuesto señaló que los contratos de arrendamientos son títulos ejecutivos, y por ende pueden hacerse valer por medio del proceso ejecutivo.

Destacó que el contrato de arrendamiento de locales comerciales tiene un tratamiento especial regulado por el Código de Comercio y que por ministerio de la ley el mismo no presta mérito ejecutivo por sí solo, así que es preciso que en él se incluya una cláusula que así lo considere, lo que se cumplió en el caso en concreto conforme la cláusula vigésima quinta, que permite su ejecución bien sea judicial o extrajudicialmente.

Indicó que conforme el literal b de la cláusula vigésima tercera, se faculta al arrendador para que proceda a ejercer las acciones simultaneas o en el orden que elija *“a.- Declarar terminado este contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial y/o extrajudicialmente.”*

Así las cosas, solicitó rechazar el recurso de reposición y en consecuencia mantener incólume el mandamiento de pago.

Finalmente indicó que las demás situaciones mencionadas se resolverán en el transcurso del proceso.

CONSIDERACIONES

Se trata el asunto de una demanda ejecutiva de menor cuantía, dirigida al pago de los cánones de arrendamiento causados en los meses de octubre de 2021 a febrero de 2022 y el monto de la cláusula penal adeudados por la demandada en virtud de las obligaciones a su cargo, contenidas en el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito por las partes el 5 de mayo de 2019, que se adelanta según el procedimiento previsto en los arts. 422 y ss del C.G.P.

El núm. 3° del art. 442 del C.G.P., establece que los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago. Por su parte, el art. 430 del C.G.P., dispone que los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse como recurso de reposición contra el mandamiento de pago.

De conformidad con lo anterior, mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago únicamente pueden alegarse la falta de los requisitos formales del título valor base de la ejecución, y las excepciones previas consagradas de manera taxativa en el art. 100 del C.G.P.

Ahora bien, el recurso de reposición es el medio impugnatorio a través del cual se pretende que el funcionario judicial vuelva sobre determinada decisión, en aras de corregir aquellos yerros en que de manera por demás involuntaria y quizás producto de una inadecuada interpretación normativa, hubiere podido incurrir al momento de su adopción, en procura de garantizar con ello la legalidad y rectitud que debe orientar a la administración de justicia.

Así las cosas, interpuesta en tiempo y en debida forma la inconformidad de la parte demandada relativa a la cláusula compromisoria pactada en el contrato de arrendamiento y el cobro de la cláusula penal, viene al caso su estudio.

En concreto, la cláusula compromisoria es, según definición legal, *“el pacto contenido en un contrato o en un documento anexo a él, en virtud del cual los contratantes acuerdan someter las eventuales diferencias que puedan surgir con ocasión del mismo, a la decisión de un Tribunal Arbitral.*

[...] La Cláusula Compromisoria es autónoma con respecto de la existencia y validez del contrato del cual forma parte. ...” (Art. 116, Ley 446/98; Art. 118, Decreto 1818/98).

El artículo 117 de la misma ley -Art. 119 Decreto 1818/98- define el compromiso como *“un negocio jurídico, por medio del cual las partes involucradas en un conflicto presente y determinado, convienen resolverlo a través de un Tribunal Arbitral. El compromiso podrá estar contenido en cualquier documento como telegramas, telex, fax u otro medio semejante”*.

De acuerdo con las normas expuestas, entonces, es requisito esencial de la cláusula compromisoria y del compromiso que las partes contratantes o involucradas en el conflicto la pacten o acuerden expresamente por escrito, como solemnidad sustancial para que se repute legalmente perfecto.

Dentro de estos parámetros, es indiscutible que no está al alcance de la jurisdicción ordinaria conocer de un debate que, por expresa voluntad de las partes, se pactó someter a la justicia arbitral, no obstante, las circunstancias que en el caso afloran, hacen inaplicable la anterior pauta, porque si como se ha explicado, la cláusula compromisoria, tiene relación con los conflictos nacidos de la relación contractual o diferencias que puedan surgir entre las partes, asociadas a su existencia, interpretación, desarrollo y terminación, la presencia de tal canon convencional en el caso que nos ocupa, no puede predicarse como una controversia o diferencia, al tratarse de obligaciones de naturaleza ejecutiva.

Ello por cuanto lo que reclama el demandante es el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y la cláusula penal pactada como pena, luego dichas obligaciones, al no existir dudas sobre su existencia y exigibilidad, contrario a lo que ocurre en el proceso declarativo, son susceptibles de cobrarse por la vía del proceso ejecutivo, con base en un documento que presta tal mérito, haciendo efectivo un derecho que ya tiene definido y determinado el acreedor.

Desde esta perspectiva, es claro que la discusión planteada en el presente proceso no versa sobre la existencia de dichas obligaciones, pues nótese que por demás los demandados no las desconocen o tachan de falsas, sino en la facultad de exigir su cobro coercitivo a través del proceso dispuesto por el legislador para el efecto.

Por ello, habiéndose presentado la demanda ejecutiva, con el lleno de los requisitos de ley, procedía librar mandamiento de pago o lo que es lo mismo, ordenar al ejecutado que cumpla con la obligación respaldada en el título que se aporta como prueba -contrato de arrendamiento de local comercial-, tal como se efectuó y en atención a lo dispuesto en el artículo 430 C.G.P.

De esta manera, no puede afirmarse que carezca de jurisdicción o de competencia esta juzgadora, como tampoco que el trámite prodigado a la acción sea equivocado, porque es claro, que la demanda y el documento

aportado como título cumplen los requisitos establecidos en la ley para su ejercicio y por ende el trámite que había de recibir es el del Proceso Ejecutivo que trae el Estatuto Procesal.

Por lo demás y en lo relacionado con el pago de la cláusula penal pactada en el contrato, es claro que su debate no debe surtir por vía del recurso de reposición, sino a través de las excepciones de mérito, con los espacios adecuados para su estudio, como lo es el recaudo y evaluación de los medios de prueba que las partes aporten, en aras de determinar un pago parcial o el cobro de lo debido. Por ello las manifestaciones que de una u otra parte se realicen al respecto, necesariamente deben ser abordadas en el estudio de fondo, previo el agotamiento de las etapas procesales pertinentes.

Así las cosas, no encuentra mérito el despacho para revocar el mandamiento de pago librado en el asunto, pues el mismo fue emitido conforme a derecho. En consecuencia, se

RESUELVE:

MANTENER incólume el auto objeto de censura, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE (2),



OMAIRA ANDREA BARRERA NIÑO
Juez

K.A.

2022-00194