



Martha Duque Alzate – Luz Adriana Sánchez Londoño y Cielo Amparo Muñoz.
17-001-40-003-009-002022-00281-00

CONSTANCIA SECRETARIAL

A despacho para resolver el recurso interpuesto frente al auto calendarado 26 de mayo de 2022.

10 de junio de 2022

JAIME ANDRÉS GIRALDO MURILLO
SECRETARIO

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, trece (13) de junio de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO DE DECISIÓN

Acomete el despacho el resolver el recurso de reposición interpuesto por el mandatario judicial de la demandante, dentro del proceso ejecutivo promovido por la señora Martha Duque Alzate en contra de las señoras Luz Adriana Sánchez Londoño y Cielo Amparo Londoño Muñoz, frente al auto proferido el 26 de mayo de 2022, mediante el cual esta judicatura se abstuvo de librar el mandamiento de pago imprecado.

II. ANTECEDENTES

Por proveído del 26 de mayo del año avante, este juzgado se abstuvo de librar mandamiento de pago en la demanda de la referencia, en razón a que no se encontró en el cartulario un título ejecutivo en contra de la parte pasiva, ello por cuanto, en las facturas de servicios públicos presentadas al cobro se tienen consignadas unas direcciones que no corresponden a la signada en el contrato de arrendamiento aportado al cartulario, y sobre el cual se cimentan las obligaciones contraídas por la parte arrendataria; de ahí que, tal disparidad no permite que el título ejecutivo allegado (Título complejo) cumpla con los presupuestos del artículo 422 del C.G.P., y por ende se negó la orden de apremio deprecada en relación a las aludidas facturas; en el mismo sentido, dado que, la



Martha Duque Alzate – Luz Adriana Sánchez Londoño y Cielo Amparo Muñoz.
17-001-40-003-009-002022-00281-00

cláusula penal solicitada corresponde a una indemnización anticipada de perjuicios ante el incumplimiento de algunas de las obligaciones pactadas, y advertido que en el presente asunto se colige que el incumplimiento de la parte arrendataria proviene, en este proceso ejecutivo, del impago de las facturas, mismas que como se indicó no constituyen plena prueba contra las demandadas, tampoco se accedió a librar mandamiento por la cláusula penal.

Dentro del término de ejecutoria del referido auto, el vocero judicial de la parte actora interpuso recurso de reposición, argumentando en esencia, que se encuentra conforme con el argumento del despacho en el sentido que las facturas presentadas no cumplen con los presupuestos del artículo 422 del C.G.P., ante la discordancia presentada en las direcciones consignadas en el contrato de arrendamiento y las facturas de servicios públicos, de modo que, encuentra acorde la decisión de no acceder a librar orden de apremio por las referidas facturas; no siendo así con la negativa de librar mandamiento por la cláusula penal, pues refiere que no comparte la interpretación del despacho cuando establece que en el presente asunto el incumplimiento colegido deviene del impago de las facturas, pues asevera que según lo indicado en el escrito genitor, el incumplimiento de las obligaciones no radicó únicamente ante la falta de pago de los servicios públicos, sino también ante la terminación del contrato por parte de las arrendatarias antes del vencimiento del plazo pactado en el contrato de arrendamiento, por tanto, solicita se reponga la decisión del despacho, y en su lugar se libere mandamiento de pago por el valor de la cláusula penal con sustento en la cláusula octava del contrato. (*Anexo 05, Cd. Ppal*)

Pasado el proceso a despacho para desatar el medio impugnatorio presentado, a ello se apresta este juzgador previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. Problema jurídico

Le corresponde al Despacho determinar si hay lugar a reponer la decisión adoptada el 26 de mayo de 2022 que negó el mandamiento ejecutivo en relación a la cláusula penal, teniendo en cuenta que el recurrente aduce que el incumplimiento que funda el cobro de ésta, no tiene como único basamento el impago de las facturas de servicios públicos, sino también el incumplimiento



Martha Duque Alzate – Luz Adriana Sánchez Londoño y Cielo Amparo Muñoz.
17-001-40-003-009-002022-00281-00

que deviene de la terminación del contrato por parte de las demandadas antes del vencimiento del plazo pactado en el convenio arribado al dossier, conforme a lo pactado en la cláusula octava del contrato de arrendamiento; o si, por el contrario, se debe mantener la decisión, en relación a la negativa de la orden de apremio por dicha cláusula penal, dado que en el presente asunto no existe título ejecutivo en contra de la parte pasiva, resultando en consecuencia también improcedente librar mandamiento de pago por dicho concepto, en razón a que no se cuenta con elementos de juicio que permitan establecer el incumplimiento.

2. Caso Concreto

Este Juzgado mediante providencia calendada 26 de mayo de 2022, se abstuvo de librar mandamiento de pago a cargo de la parte demandada, fundamentado en que las facturas de servicios públicas presentadas al cobro ejecutivo, contienen una dirección del predio que difiere de la consignada en el contrato de arrendamiento arribado al cartulario, convenio en el cual se pactó que los servicios públicos estarían a cargo de las arrendatarias, de ahí que, las facturas de servicios públicos y el contrato de arrendamiento presentadas para el cobro ejecutivo, no satisfacen plenamente los requisitos establecidos en el artículo 422 del C.G.P, el cual 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...*”, pues no se evidencia título ejecutivo en contra de las demandadas.

En la misma providencia, este judicial también se abstuvo de librar orden de apremio por concepto de cláusula penal, ello por cuando el incumplimiento que daría lugar al reconocimiento del valor por dicho concepto, deviene del impago de las mencionadas facturas, luego, advertido que tales documentos no constituyen plena prueba contra las demandadas, tampoco permiten tener certeza del incumplimiento con ocasión el impago de los dineros por concepto de las facturas de energía eléctrica y gas domiciliario, es por ello que no se encontró procedente librar mandamiento por dicha cláusula.

El mandatario judicial de la parte actora solicita se continúe con la demanda de la referencia, argumentando que si bien las facturas presentadas no cumplen con los presupuestos del artículo 422 del C.G.P., no lo es menos que, ésta no es la única causa de incumplimiento, ya que asevera que según se afirma



Martha Duque Alzate – Luz Adriana Sánchez Londoño y Cielo Amparo Muñoz.
17-001-40-003-009-002022-00281-00

en el escrito demandatorio y la subsanación, el principal incumplimiento acontece con ocasión a la duración al contrato de arrendamiento, el cual según lo pactado perduraría hasta el 31 de diciembre de 2022, y ante terminación anticipada por parte de las demandadas del plazo acordado, queda facultado al arrendador a cobrar los cánones que se continúen causando, empero, en el presente asunto, su representada optó por solicitar el pago de la tasación anticipada de perjuicios ante el incumplimiento.

Bajo estos argumentos, solicita que se reponga la decisión confutada y en su lugar se libre mandamiento de pago en contra de las señoras Luz Adriana Sánchez Londoño y Cielo Amparo Londoño Muñoz, y en favor de su representada, señora Martha Duque Alzate, por el valor de la cláusula penal, con sustento en la cláusula octava del contrato de arrendamiento. (*ver anexo 05, Cd. Ppal*)

Pues bien, auscultado el asunto sometido a estudio, delantamente este judicial atisba la improcedencia de la réplica incoada frente al aludido proveído confutado, ello por los siguientes argumentos:

En primer lugar, resulta importante recordar que en la Ley 820 de 2003, la cual expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, se encuentra establecido que pueden ser cobradas ejecutivamente todas aquellas sumas dinerarias a cargo de cualquiera de las partes dentro del contrato de arrendamiento, ello conforme lo regula el artículo 14 de la citada Ley, el cual indica que “(...) **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**” (*Resalta el Despacho*). De lo anterior, se depende que las obligaciones económicas pactadas en el contrato de arrendamiento y con carácter de exigibles, como lo son los cánones de



Martha Duque Alzate – Luz Adriana Sánchez Londoño y Cielo Amparo Muñoz.
17-001-40-003-009-002022-00281-00

arrendamiento no cancelados por la parte arrendataria y las facturas que sean canceladas por el arrendador y que se acompañen por el comprobante de pago, son concebidas como títulos ejecutivos complejos, y por tanto puede deprecarse orden de apremio frente al deudor.

Una interpretación sistemática y finalista de lo reglado en la Ley 820 de 2003, permite colegir que si bien se aduce que el contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo para pagar sumas de dinero a cargo de los contratantes, seguidamente el legislador los discrimina en los cánones y las facturas impagas, lo cual resulta lógico, pues al deprecarse su cobro ante el no pago por parte de los arrendatarios, se está caminando por los senderos de las negaciones y afirmaciones indefinidas consagradas en el régimen probatorio como exentos de la carga de la prueba.

En relación con la cláusula penal, en sentencia SC3047- 2018, con ponencia del Magistrado, Dr. Luis Alfonso Rico Puerta, se indicó que es el *“acuerdo de las partes sobre la estimación de los perjuicios compensatorios o moratorios, para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones derivadas del mismo, recibiendo en el primer caso el nombre de «cláusula penal compensatoria» y en el segundo, «cláusula penal moratoria»; así mismo se reconoce, que cumple la función complementaria de apremiar al deudor para el adecuado cumplimiento.*

En virtud a lo anterior, cabe señalar, que dicho pacto tiene el carácter de una «obligación accesoria», en cuanto tiene por objeto asegurar el cumplimiento de otra obligación; igualmente, constituye una «obligación condicional», porque la pena sólo se debe ante el incumplimiento o retardo de la «obligación principal »; y también puede representar una liquidación convencional y anticipada de los perjuicios de configurarse alguno de tales presupuestos” (Destaca el Despacho).

Subsumiendo lo anteriormente referenciado al caso sometido a escrutinio, queda claro, que los particulares pueden anticiparse a un eventual incumplimiento, de ahí que, los contratantes, pueden determinar los daños que según su criterio pueden ser causados con ocasión al incumplimiento de alguno de los extremos contractuales, estableciendo una prestación económica para resarcir el daño; sin embargo, no es dable el cobro de dicha penalidad



Martha Duque Alzate – Luz Adriana Sánchez Londoño y Cielo Amparo Muñoz.
17-001-40-003-009-002022-00281-00

(obligación condicional), sino hasta verificarse el incumplimiento de la obligación principal.

Ahora bien, el legislador avaló a las partes dentro de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, para realizar el cobro ejecutivo de las sumas de dineros adeudadas por alguno de los contratantes, ello en virtud a lo previsto del artículo 14 de la Ley 820 de 2003; empero, para la materialización del cobro de dichas sumas de dinero, el título que sirva de puntal a la ejecución, debe cumplir con la totalidad de los requisitos establecidos en el artículo 422 del C.G.P.; bajo tal entendido, al ser clara, expresa y exigible la obligación incumplida en relación al pago de cánones de arrendamiento o facturas de servicios públicos en virtud a la relación contractual, y habiéndose pactado la cláusula penal, es que resulta procedente librar mandamiento de pago por la tan mencionada cláusula, por estar probado el incumplimiento de las obligaciones en relación, se itera, al pago de cánones y servicios públicos, en virtud a una negación indefinida.

Coloquemos la exposición en términos más claros. Cuando con ocasión de un juicio ejecutivo en virtud de un contrato de arrendamiento se afirma que el demandado no ha cancelado los cánones de arrendamiento o una prestación conexa como lo pueden ser servicios públicos o expensas necesarias, germina una negación indefinida que conforme al artículo 167 del CGP, no requiere prueba, luego es suficiente hasta ahí para tener, *prima facie*, demostrado el incumplimiento de las referidas reglas contractuales; por tanto, y de forma consecuente al encontrarse demostrado ese incumplimiento (con la negación indefinida), emerge razonablemente la posibilidad de librar igualmente mandamiento de pago por la cláusula penal pactada, tal y como lo ha efectuado este judicial en otros asuntos.

Ahora en el evento en que el fundamento de la pretensión ejecutiva se cimienta en una afirmación como lo es incumplimiento del contrato por entrega anticipada u otros factores diferentes al pago de prestaciones contractuales como cánones o facturas, ya no estamos ante el escenario de una negación indefinida, sino ante un hecho afirmado que requiere prueba (*principio de onus probandi incumbit actori*), tal como lo regula el iterado artículo 167 del CGP; por ende, se activa el presupuesto de obligación condicional que caracteriza a la cláusula penal imprecada.



Martha Duque Alzate – Luz Adriana Sánchez Londoño y Cielo Amparo Muñoz.
17-001-40-003-009-002022-00281-00

Bajo tal entendido, fue que el despacho analizó la procedencia de la orden de premio en relación a la cláusula penal, ello con ocasión al impago de facturas, y advertido que no se halló título ejecutivo en contra de las demandadas, tampoco se encontró elementos de juicio que permitieran colegir el incumplimiento, que a la postre sería el que permitiría detonar la orden ejecutiva por dicha cláusula.

Lo anterior, por cuanto en tratándose del incumpliendo de otras obligaciones que se deriven del contrato, no resulta procedente el cobro ejecutivo de la cláusula penal, pues en esos eventos, debe recordarse que aquella tiene su génesis en la trasgresión de las reglas pactadas por las partes, por ello es considerada como una estimación anticipada de los perjuicios que pueden derivarse de éste, resultando necesario para su cobro que se deba acudir a un proceso verbal para que mediante el mismo, acredite la generación del daño, su naturaleza y cuantía, y así se declare incumplido el pacto, dando lugar al pedimento de orden indemnizatorio.

Desde tal óptica, lo que se avizora en los argumentos del escrito de réplica en relación al cobro de la penalidad ante el incumplimiento de las arrendatarias, en razón a la terminación adelantada del convenio, es un litigio más de naturaleza declarativa, en la medida que, ni más ni menos, se está deprecando el incumplimiento de un contrato y que como consecuencia deben cancelarse las sumas de dinero que fueron acordadas; por ende resulta desajustado solicitar que se libre mandamiento de pago por dichos valores cuando no se ha establecido el cumplimiento o no de las reglas contractuales, por lo que no se cumple con los requisitos que caracterizan una obligación realmente ejecutiva, es decir, que para que se ordene el pago de las sumas de dinero supuestamente adeudadas bajo los argumentos del recurrente, en primera medida, debe probarse, sin vacilaciones, el cumplimiento de las prestaciones de la otra parte contratante, no siendo suficiente las meras afirmaciones indicadas en el escrito introductorio.

Así las cosas, en el presente asunto, resulta improcedente el proceso ejecutivo para el cobro de la cláusula penal, con ocasión a los perjuicios que pudieron ocasionar la terminación anticipada del contrato de arrendamiento por parte de las arrendatarias, pues dicho cobro debe estar precedido de una acción judicial diferente, ya que está en controversia el cumplimiento de las cláusulas



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Martha Duque Alzate – Luz Adriana Sánchez Londoño y Cielo Amparo Muñoz.
17-001-40-003-009-002022-00281-00

pactadas por los contratantes en el referido convenio, luego, según lo manifestado en el escrito incoatorio y en el escrito de réplica, se colige que lo solicitado en este sentido es más propio de una acción de cumplimiento contractual, siendo sombrero el carácter de expresa de la referida obligación.

Con todo, como las facturas de servicios públicos y el contrato de arrendamiento arribado al cartulario no permiten establecer la existencia de un título ejecutivo en contra de las demandadas, y ante la falta de probanza del incumplimiento del pago de las mentadas facturas, no existen elementos de juicio para librar mandamiento de pago por la cláusula penal pactada, pues ante el presunto incumplimiento de otras obligaciones contractuales, no puede ser exigida ejecutivamente la cláusula penal, sin que existe sentencia judicial que declare dicho incumplimiento.

Con lo argumentado, es suficiente entonces para denegar la reposición incoada frente al auto opugnado.

Por lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal De Manizales, Caldas, **RESUELVE:**

PRIMERO.- NO REPONER la providencia calendada 26 de mayo de 2022, por medio de la cual el juzgado se abstuvo de librar mandamiento de pago en esta demanda ejecutiva promovida por la señora Martha Duque Alzate en contra de las señoras Luz Adriana Sánchez Londoño, por las razones que edifican la motiva.

SEGUNDO.- Archivar lo actuado, previa las anotaciones en los registros del despacho.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Martha Duque Alzate – Luz Adriana Sánchez Londoño y Cielo Amparo Muñoz.
17-001-40-003-009-002022-00281-00

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA
JUEZ

Firmado Por:

Jorge Hernan Pulido Cardona
Juez
Juzgado Municipal
Civil 009
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: **ce5ddb318270ad9287cad90b3e8fc904b6204739397ecce8571901f39f240ba**

Documento generado en 13/06/2022 10:23:06 AM

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