

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D. C., siete de septiembre de dos mil veintitrés

Radicación No. 2018-00097

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por la señora **Doris Teofilde Londoño Cuevas**, en contra de los señores **Vitalia Preciado Salazar**, **Pablo Andrés León Gutiérrez** y **María Marlene Vargas de Escobar**.

ANTECEDENTES

1. Con su demanda radicada el 6 de febrero de 2018 (f. 14, c. 1), pidió la accionante que se librara orden de apremio a su favor y en contra de los demandados, con fundamento en un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, por las siguientes sumas: **a)** \$600.000 por el canon mensual causado entre el 2 de octubre y el 1° de noviembre de 2014; **b)** \$460.000 canon proporcional del 1° al 24 de noviembre de 2014; **c)** \$64.140 por el servicio público domiciliario de energía; **d)** \$10.270 por recibo de gas; **e)** \$1.200.000 por cláusula penal (f. 12, c. 1).

2. Como soporte fáctico adujo que, el día 2 de diciembre de 2013, celebró (en calidad de arrendadora) con los demandados (en calidad de arrendatarios) contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 104 No. 13D-57 casa 165 Sabana Grande Etapa III, Fontibón, con matrícula No. 50C-1511505.

Este se celebró por el término de 12 meses, contados desde el mismo día de su perfeccionamiento (2), en el que los arrendatarios se obligaron a pagar por canon mensual la suma de \$600.000, la que debían efectuar anticipadamente dentro de los primeros 5 días de cada mensualidad.

Dichos tenedores desocuparon el bien el 24 de noviembre de 2014, fecha para la que debían los cánones y servicios públicos reseñados en el acápite de pretensiones.

En la cláusula decimonovena se pactó una cláusula penal por incumplimiento de los arrendatarios de alguna de las cláusulas del convenio de la referencia en la suma de dos cánones mensuales, vale decir, \$1.200.000 (fls. 11-12, c. 1).

3. Por auto del 16 de mayo de 2018 se libró orden de apremio tal como se solicitó en el libelo petitorio (f. 26, c.1); del que se notificó personalmente la señora Vitalia Preciado Salazar el día 10 de octubre de ese año (f. 37, c. 1), quien alegó fraude procesal, pues le están cobrando en dos procesos los mismos cánones (fls. 40-41, c. 1).

Ante el desconocimiento de direcciones para notificar a los accionados Pablo Andrés León Gutiérrez y María Marlene Vargas de Escobar se dispuso emplazarlos por auto del 22 de abril de 2019 (f. 48, c. 1), del que la parte accionante hizo la publicación del edicto el día 5 de mayo siguiente en el diario El Nuevo Siglo (f. 49, c. 1), quienes no comparecieron, por lo que se les notificó por medio de curador ad litem el día 19 de septiembre de 2019 (f. 58, c. 1), quien excepcionó “prescripción”, “caducidad”, solicitudes “de regla de tres” y “de la no aplicación de la cláusula penal por no tener implícito el principio de proporcionalidad” e “indebida notificación” (f. 61, c. 1).

Este curador fue relevado del cargo por haber sido nombrado y posesionado en este despacho como asistente judicial por auto del 19 de

agosto 2020 (pdf. 02, c. 1) y se nombró y posesionó otra en su lugar el día 25 de octubre de 2022 (pdf. 19, c. 1).

4. Mediante providencia del 3 de agosto de 2023 se decretaron como pruebas las documentales adosadas por las partes al expediente y al no existir otras pendientes de practicar dispuso dictar sentencia anticipada (pdf. 30, c. 1).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y refrendadora de la orden de apremio que se impartió mediante auto del 16 de mayo de 2018.

2. Para resolver este asunto se debe verificar tres excepciones propuestas por la parte demandada, que de prosperar inhibirían al despacho de abordar el asunto de fondo:

2.1. **Fraude procesal.** Es cierto que la aquí demandante inició proceso ejecutivo quirografario en contra de los demandados Vitalia Preciado Salazar, Pablo Andrés León Gutiérrez y María Marlene Vargas de Escobar, con radicado 110014003022 **2015 00210** 00, donde, posiblemente, se persiguió el pago de las mismas sumas de dinero aquí reclamadas.

No obstante, el día 30 de enero de 2018, el Secretario del Juzgado 81 Civil Municipal de Bogotá certificó que en esa cuerda procesal “se profirió auto de fecha 19 de mayo de 2017, declarando la terminación del proceso por desistimiento tácito artículo 317 del CGP, con la advertencia que la parte actora no podrá ejercer la acción nuevamente, sino pasados 6 meses contados a partir de la ejecutoria del citado auto ... El citado auto se encuentra debidamente ejecutoriado” (f. 18, c. 1).

Por lo tanto, esa terminación del proceso por desistimiento tácito “es una sanción al litigante descuidado que desatiende la carga de

adelantar las actuaciones necesarias para impulsar el proceso”¹, y produce como efecto la terminación del trámite, con el consecuente levantamiento de las medidas cautelares practicadas (literal c del numeral 2 del artículo 317 del CGP) y “serán ineficaces todos los efectos que sobre la interrupción de la prescripción extintiva o la inoperancia de la caducidad o cualquier otra consecuencia que haya producido la presentación y notificación de la demanda que dio origen al proceso o a la actuación cuya terminación se decreta” (literal f).

Pero lo más importante para este caso, el “decreto del desistimiento tácito no impedirá que se presente nuevamente la demanda transcurridos seis (6) meses contados desde la ejecutoria de la providencia que así lo haya dispuesto o desde la notificación del auto de obediencia de lo resuelto por el superior” (literal f).

De manera que la terminación del trámite con radicado 110014003022 **2015 00210** 00 ocasionó que la demandante no satisficiera sus aspiraciones económicas, dado que los dineros en la cuenta del despacho debieron ser entregados, previa petición de la parte demandada, a quienes se los descontaron; y lo más importante el literal f) del numeral 2 del artículo 317 del CGP autoriza a la desafortunada demandante para volver a presentar idéntica demanda a la ya ventilada ante el Juzgado 81 Civil Municipal de Bogotá.

No prospera, por ende, este medio defensivo.

2.2. **Caducidad.** La caducidad es una figura regulada en el Código General del Proceso como una de las posibilidades para dictar sentencia anticipada en el caso de encontrarse probada (numeral 3 del artículo 278 del CGP), y ese compendio normativo establece que se aplica a figuras como las acciones relativas a “las capitulaciones matrimoniales” (numeral 14 del artículo 22), impugnación de actos de asamblea

¹ SANABRIA SANTOS, Henry. Derecho procesal civil general. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2021. Pág. 964

(artículo 382), cancelación, reposición, reivindicación de títulos valores (artículo 398).

A su turno, en materia sustancial el Código Civil solo relaciona la caducidad para los testamentos verbales, militares, marítimos (artículos 1093, 1101, 1109) y las donaciones (artículo 1202); mientras el Estatuto Mercantil lo extiende a asuntos marcarias (artículo 595), acciones de regreso en títulos valores (artículos 698 y 787), en el cheque (artículo 729), bono de prenda (artículo 801), garantía de buen funcionamiento en la compraventa (artículo 932); mientras en la Ley 820 de 2003 no se regula esa figura.

Por lo tanto, como la parte accionada no alegó un fundamento fáctico o normativo que estructurara la citada caducidad; ni el despacho encuentra que dicha sanción tenga un texto legal que establezca su aplicación al cobro de obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento tales como cánones, servicios públicos y cláusula penal se desestima la excepción.

Ello se debe a que toda sanción se debe aplicar con carácter restrictivo, vale decir debe existir una norma que habilite su aplicación, la cual aquí se echa de menos.

No prospera, por ende, la excepción en estudio.

2.3. De la **indebida notificación**. El curador ad litem imploró que la “parte demandada sea debidamente notificada”, pues en lo que le entregaron “no aparece, ni siquiera de manera sumaria, que se haya intentado la notificación en debida forma” (f. 61 vlto, c. 1).

Este medio se despachará adversamente, por cuanto en el libelo petitorio se informó de los convocados Pablo Andrés León Gutiérrez y María Marlene Vargas de Escobar una dirección física (f. 13, c. 1), en la que se adelantó actuaciones con resultados no exitosos, porque el “destinatario no reside ni labora en esa dirección” (f. 28, 34 y 44, c. 1).

Al desconocer otra dirección la parte actora optó por pedir el emplazamiento de los citados convocados, lo cual se acomoda al artículo 293 del CGP que precisa que “cuando el demandante o el interesado en una notificación personal manifieste que ignora el lugar donde puede ser citado el demandado o quien deba ser notificado personalmente, se procederá al emplazamiento en la forma prevista en este código”.

Por lo tanto, no hay indebida notificación.

3. Corroborado que no se estructuró una indebida notificación de alguno de los accionados, ni fraude procesal, ni la caducidad de la acción o el derecho sustancial que impidiera resolver de fondo este asunto, el despacho procede a entrar al fondo del asunto:

En Colombia existen normas especiales que establecen algunos documentos como títulos ejecutivos como lo son las actas de conciliación (artículo 64 de la Ley 2220 de 2022), el certificado del administrador para el cobro de cuotas de administración y multas con sus respectivos intereses (artículo 48 de la Ley 675 de 2001), etc.; también el artículo 422 del Código General del Proceso, que es una norma general que establece los requisitos que debe contener toda obligación para viabilizar su cobro ejecutivamente, donde se resaltan que debe constar en algún documento, ser “expresas, claras y exigibles”; “provenga del deudor o su causante” y “constituyan plena prueba contra él”.

Para lo que interesa a este asunto, la obligación de pago de cánones derivadas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana presta mérito ejecutivo por así disponerlo el artículo 14 de la Ley 820 de 2003.; título que se enlista dentro de los “contractuales o privados”, en los que “el deudor” “voluntaria y directamente da origen al respectivo título, bien por convención, acuerdo o pacto con el acreedor”².

² PINEDA RODRÍGUEZ, Alfonso y LEAL PÉREZ, Hildebrando. El título ejecutivo y el proceso ejecutivo. 13ª edición. Bogotá. Leyer. 2016. Pág. 31.

De manera que “es posible que sirva de base de ejecución cualquier acto jurídico del deudor, sea que se haya preconstituido para comprobarlo, sea que implique una confesión. Por consiguiente, pueden ser títulos ejecutivos, los instrumentos públicos, los documentos privados reconocidos, los títulos valores, las confesiones del deudor, si los hechos sobre que versan son susceptibles de prueba de confesión, aunque aquellas propiamente no son documentos sino actos procesales en que él ha participado”³.

Mientras, los servicios públicos domiciliarios prestan merito ejecutivo con fundamento en el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, donde señala que “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”.

3. En este caso, obra en el expediente el contrato de arrendamiento adiado el 30 de noviembre de 2013, en el que la señora Doris Teofilde Londoño Cuevas les arrendó a los señores Pablo Andrés León Gutiérrez, Vitalia Preciado Salazar y María Marlene Vargas de Escobar la casa 165, ubicada en la carrera 104 No. 13D-57, de Fontibón, con destinación “única y exclusivamente para vivienda de ellos y su familia” (cláusula 2ª).

Vigencia de 12 meses desde el “2 de diciembre de 2013 al 1º de diciembre de 2014”, con un canon mensual de \$600.000, “pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual, en forma anticipada a favor del arrendador o a su orden” (cláusula 3ª) y “vencido

³ MORALES MOLINA, Hernando. Curso de derecho procesal civil. Parte especial. 8ª edición. Bogotá. Editorial ABC. 1983. Pág. 164.

el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes el precio mensual del arrendamiento se incrementará en un 10% o de común acuerdo entre las partes” (cláusula 5ª).

Adicionalmente, se pactó que el “incumplimiento por parte de los arrendatarios de cualesquiera de alguna de las cláusulas de este contrato, los constituirán en deudores del arrendador en una multa igual al doble del canon de arrendamiento vigente, en el momento del incumplimiento o violación de una de sus cláusulas, pagaderos en moneda legal colombiana a favor del arrendador que será exigible inmediatamente sin necesidad de requerimiento de ninguna clase y sin perjuicio de los demás derechos del arrendador para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicialmente la entrega del inmueble arrendado y el pago de la renta debida” (cláusula 19, f. 2, c. 1).

Adicionalmente, la parte actora adosó al expediente las siguientes facturas pagas causadas sobre el bien arrendado emitidas por: a) por Gas Natural S.A. ESP el 22 de noviembre de 2014 por \$10.270; b) Codensa por \$64.140, por el periodo facturado desde el 22 de octubre al 21 de noviembre de 2014 (fls. 8-10, c. 1).

De manera que este contrato presta mérito ejecutivo no solo por así disponerlo el artículo 14 de la Ley 820 de 2003; sino también por cumplir con los requisitos generales establecidos en el artículo 422 del CGP, puesto que se tiene claridad sobre quien es la acreedora (la demandante); los deudores (demandados-arrendatarios); y la sumas a pagar canon y cláusula penal; mientras los servicios públicos prestan mérito ejecutivo por así disponerlo el supra citado artículo 14.

Adicional a lo anterior a la parte demandante para acreditar el incumplimiento le basta realizar en el libelo petitorio la negación indefinida de no haber recibido de los arrendatarios los cánones de los

meses de octubre y noviembre de 2014, ni tampoco el pago de los servicios públicos domiciliarios de agua y energía eléctrica referidos, por cuanto las “negaciones indefinidas no requieren prueba” (inciso final del canon 167 del CGP).

De manera que “quien la alegó estaría eximido de demostrarla, trasladándose la carga de suministrar la prueba del hecho contrario -el pago- a quien lo invoca, en este caso, al demandado”⁴.

El incumplimiento de los arrendatarios de su principal obligación, vale decir la de pagar el canon insufla el derecho de la arrendadora de pedir el valor de la cláusula penal, por así autorizarlo los artículos 1594 y 1600 del Código Civil.

3. Por lo tanto, se debería, en principio, ordenar proseguir la ejecución tal como se dispuso en el auto que libró mandamiento de pago; no obstante, como el curador ad litem que representa los intereses de algunos demandados propuso excepciones, el despacho pasa a estudiarlas:

3.1. **Prescripción**. Sostuvo que “es obvio que por el tiempo transcurrido desde que la obligación se hizo exigible hasta el momento en que la demanda se instauró las obligaciones de la parte pasiva, si es que no se han pagado, ya prescribieron”.

En materia de cánones de arrendamiento y servicios públicos la Ley 820 de 2003 no establece un término especial de prescripción, tampoco lo trae el Código Civil en los artículos que regulan ese negocio jurídico de tenencia (1973 al 2078).

Por lo tanto, se rige por la regla general de la prescripción extintiva de la acción ejecutiva de “cinco (5) años” (artículo 2536 del Código Civil, modificado por el 8 de la Ley 791 de 2002).

⁴ CSJ. SC. Sentencia de casación del 20 de octubre de 2005. Exp. No. 11001-3103-022-1996-1540-01. MP. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

En este caso, las obligaciones objeto de recaudo se hicieron exigibles en los meses de octubre y noviembre de 2014, por lo que la parte demandante tenía para interrumpir civilmente la prescripción presentando demanda recaudando esos emolumentos hasta octubre de 2019.

Dicha carga la cumplió, en tanto que el libelo petitorio se radicó el día 6 de octubre de 2018, tal como lo acredita el Acta Individual de Reparto No. 10980 del Centro de Servicios Administrativos Jurisdiccionales para los Juzgados Civiles y de Familia (f. 14, c. 1).

Mediante auto del 16 de mayo de 2018 se libró orden de apremio (f. 26, c. 1), por lo que si la parte demandante pretendía interrumpir la prescripción para la fecha de “presentación de la demanda” debía notificar a la parte demandada “el mandamiento ejecutivo” “dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante” (artículo 94 del CGP), en este caso el 18 de mayo de 2019.

Esta carga procesal, igualmente, fue cumplida, toda vez que la demandada Vitalia Preciado Salazar se notificó personalmente el 10 de octubre de 2018 (f. 38, c.), y toda vez que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana genera obligaciones solidarias, tal como lo establece el artículo 7 de la Ley 820 de 2003, ocasiona, a su vez, la aplicación del artículo 2540 del Código Civil, modificado por el artículo 9 de la Ley 791 de 2002, que reza: “La interrupción que obra a favor de uno o varios coacreedores, no aprovecha a los otros, ni la que obra en perjuicio de uno o varios codeudores, perjudica a los otros, a menos que haya solidaridad, y no se haya esta renunciado en los términos del artículo 1573 o que la obligación sea indivisible”.

Sobre el punto la jurisprudencia de la Sala Civil del Tribunal de Bogotá en materia de solidaridad en materia de títulos valores ha sostenido que, “por principio de equidad se debe tener en cuenta, que si

por la solidaridad en se firman los títulos, la interrupción de la prescripción de uno de los demandados la interrumpe para los demás”⁵.

Dicho de otra manera, la “prescripción interrumpida por uno de los deudores, mediante el servicio o el reconocimiento de la deuda que él haga, o en contra de uno cualquiera de ellos, por demanda del acreedor o, excepcionalmente, por su solo requerimiento, se considera interrumpida respecto de todos, por expresa disposición legal (arts. 2540 c.c. y 1206 code civil fr.). Es esta es una consecuencia de la conjunción, <<inspirada en una <<necesidad lógica>>, como quiera que la prescripción no podría considerarse en parte interrumpida y en parte no”⁶.

Ello se basa, según “la Corte Constitucional italiana (1975), citada BIGLIAZA-GERI et al. *Obligazioni e contratti*, cit., p. 58, con la anotación de que “cuando varios sujetos son co-titulares de la misma deuda, de su lado, el acreedor común tiene un derecho único frente a todos los codeudores”⁷.

Este punto ha sido reiterado por la doctrina al resaltar que uno de los “efectos secundarios” de la solidaridad es que “interrumpida la prescripción respecto de uno de los deudores solidarios se interrumpe respecto de todos”, por lo que “si uno de los codeudores solidarios reconoce expresa o tácitamente la obligación como si pide nuevo plazo, o si el acreedor propone demanda judicial contra cualquiera de los deudores, la prescripción queda interrumpida respecto de los demás”⁸.

De manera que con la notificación personal de la señora Vitalia Preciado Salazar el día 10 de octubre de 2018 (f. 38, c. 1), se

⁵ Sentencia del 9 de febrero de 2010. Radicado 41-2000-00987-02. MP Álvaro Fernando García Restrepo.

⁶ HINESTROSA, Fernando. *Tratado de las obligaciones. Concepto, estructura, vicisitudes*. Volumen I. 3ª edición. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2015. Pág. 348.

⁷ Citado por HINESTROSA, Fernando. *Tratado de las obligaciones. Concepto, estructura, vicisitudes*. Volumen I. 3ª edición. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2015. Pág. 348.

⁸ OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. *Régimen general de las obligaciones*. 8ª edición. Bogotá. Temis. 2019. Pág. 245.

interrumpió la prescripción con respecto a todos, incluidos los no notificados a esa fecha (Pablo Andrés León Gutiérrez y María Marlene Vargas de Escobar), cuyo efecto es que “se volverá a contar el mismo término de prescripción” (inciso final del artículo 2544 del Código Civil, modificado por el artículo 11 de la Ley 791 de 2002), por lo que los 5 años de prescripción de la obligación aquí cobrada ocurriría el 10 de octubre de 2023, fecha posterior a la que se emite esta providencia.

Adicionalmente, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia resaltó que durante el proceso judicial de cobro de la obligación interrumpida la prescripción por demanda judicial no empieza a correr mientras dicho proceso se encuentre en trámite.

Así lo manifestó al precisar que “Es entendido que la posibilidad de iniciar nuevamente y de inmediato el cómputo del término extintivo, prevista en el inciso final del artículo 2536 de Código Civil respecto de la interrupción o la renuncia de la prescripción, no aplica cuando se trata de interrupción civil, o cuando la prescripción se entiende renunciada por la omisión del deudor en interponer oportunamente la excepción respectiva. Los efectos de la interrupción civil, que además descarta la inactividad del acreedor, o de la no interposición oportuna de la mencionada defensa judicial, son definitivos dentro del proceso en el cual ocurren, hasta su terminación mediante sentencia, pago o cualquiera de las formas anormales o alternativas de finalización permitidas por la ley, atendida la naturaleza de cada proceso y las consecuencias propias de dichas formas especiales en punto a la eficacia o ineficacia de la interrupción (artículo 91 del Código de Procedimiento Civil; sentencias C-662 de 2004 y C-227 de 2009)”⁹.

No prospera, por ende, la prescripción alegada.

⁹ CSJ. SC. Sentencia de casación del 9 de septiembre de 2013. Referencia: C-11001-3103-043-2006-00339-01. MP. Jesús Vall de Rutén Ruiz.

3.2. De la “**aplicación de la regla de tres**”. Sostuvo que, en caso de que la deuda siga existiendo”, se debe dar aplicación a la “regla de tres, pues si el canon de arrendamiento es de \$600.000 no se entiende por qué en el mes de noviembre 01 de 2014 a noviembre 24 de 2014 están cobrando un mes completo, cuando entre estas dos fechas no hay un mes completo, sino 24 días. En este sentido, si 30 días de arriendo es igual a \$600.000, entonces 24 días de arriendo es igual a \$480.000”.

Sobre este particular basta decir que ese argumento se acogió en el auto fechado el 16 de mayo de 2018, en tanto que allí se libró orden de apremio por la “suma de ... \$460.000, por concepto de capital del canon de arrendamiento desde el 02 de octubre hasta el 1 de noviembre de 2014” (numeral 2, f. 26, c. 1).

Adicionalmente, como la causal de terminación del contrato de arrendamiento fue por incumplimiento de los arrendatarios por no pago del canon y servicios públicos domiciliarios de gas y energía ocasiona que se le aplique a este caso el artículo 2003 del Código Civil, en el que precisa que “cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio”.

Norma sobre la que la doctrina ha dicho que el arrendatario “puede permanecer obligado a pagar el precio después de terminado el contrato, cuando la terminación se produce por culpa suya: en este evento la obligación subsistirá durante todo el tiempo que falte para la expiración del plazo de duración del contrato expresamente estipulado, o hasta el día en que el contrato hubiera podido terminar mediante desahucio por no haberse estipulado término fijo de duración”¹⁰.

No prospera, por ende, la excepción estudio.

¹⁰ GÓMEZ ESTRADA, César. De los principales contratos civiles. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2008. Pág. 224.

3.3. De la **no aplicación de la cláusula penal por no tener implícito el principio de proporcionalidad**. Sostuvo que no se debe aplicar “la cláusula penal por no tener implícito el principio de proporcionalidad. Pues no se entiende como por una falta leve como la de no pagar algo más de un canon de arrendamiento y unos pocos servicios domiciliarios se le va a aplicar la cláusula completa a la parte demandada”.

Agregó que “incoherente es pensar que da igual dejar de pagar un año y aplicar una cláusula y dejar tan solo algo más de un mes, como asegura la parte actora y aplicar en ambos casos la misma cláusula. Más aún en un país como el nuestro donde se pasan por tantos malos momentos económicos que hacen que se vuelva, en ocasiones, imposible pagar el arriendo”.

En efecto, la cláusula penal no se encuentra regulada en la Ley 820 de 2003, por lo que es necesario acudir al Código Civil, en el que encontramos su regulación en los artículos 1592 y siguientes.

El 1592 la define como “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, la reducción de la cláusula penal se autoriza por el artículo 1601 del Código Civil, que establece: “cuando por el pacto principal, una de las partes se obligó a pagar una cantidad determinada, como equivalente a lo que por la otra parte debe prestarse, y la pena consiste asimismo en el pago de una cantidad determinada, podrá pedirse que se rebaje de la segunda todo lo que exceda al duplo de la primera, incluyéndose ésta en él”.

Norma sobre la que la doctrina ha resaltado que “nuestra legislación, inspirada en la materia en el Código justinianeo y en el

derecho español antiguo, sí autoriza, según ya quedó visto, tanto que el acreedor perjudicado cobre indemnización superior a la pena estipulada, como también a la inversa, faculta al deudor para pedir el reajuste de la pena enorme¹¹. Y puso como ejemplo que “el arrendatario se obliga a pagar un precio mensual de \$1000 bajo la pena de \$10.000. En caso de incumplimiento, ante la acción del arrendador para exigir el pago de la pena, o el de ésta más la obligación principal que se hubiere dejado a salvo en el pacto (*rato manente pacto*), el deudor puede pedirle al juez la reducción de dicha pena, en forma tal que solo debe pagar \$2000, que son el duplo del valor de la obligación principal, en el cual queda incluido este valor¹².

De manera que “se funda, pues, la reducción en que el consentimiento relativo a la pena adolece de error. En todo caso, es equitativo moderar una pena excesiva, así como lo es no castigar una culpa o un delito con una pena desproporcionada (arts. 1498, 1947 y 2231)”¹³.

Por lo anterior, como el canon mensual pactado fue de \$600.000, por lo que la cláusula penal se debe pactar hasta el duplo del canon, vale decir la suma \$1.200.000, suma peticionada por la demandante por dicha sanción.

Finalmente, lo de los malos momentos económicos de los demandados no pasa de ser una simple conjetura del demandante, pues no los conoció y cuando el deudor contractual incumple se presume su culpa, la cual no fue desvirtuada, presupuesto para cobrar intereses y sanciones como la cláusula penal.

Ello se debe a que “la prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo” (inciso 3 del artículo 1603 del Código Civil),

¹¹ OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. Régimen general de las obligaciones. 8ª edición. Bogotá. Temis. 2019. Pág. 154.

¹² OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. Régimen general de las obligaciones. 8ª edición. Bogotá. Temis. 2019. Pág. 155.

¹³ VÉLEZ, Fernando. Estudio sobre el derecho civil colombiano. Tomo sexto. 2ª edición. Paris. Imprenta Paris-América. Pág. 206.

por lo que “la prueba de una culpa del deudor por parte del acreedor no es una condición de la responsabilidad... [;] el simple hecho de la no satisfacción del acreedor permite presumir que fue la actividad del deudor la que originó la inejecución de la obligación”¹⁴.

Naufraga, por ende, este medio defensivo.

4. En resumidas cuentas, se desestimarán todas las excepciones propuestas, y, en consecuencia, se ordenará proseguir la ejecución tal como se dispuso en el mandamiento de pago.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: DESESTIMAR la totalidad de las excepciones propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: SEGUIR adelante la ejecución a favor de la señora Doris Teofilde Londoño Cuevas y en contra de los señores Vitalia Preciado Salazar, Pablo Andrés León Gutiérrez y María Marlene Vargas de Escobar, tal como se dispuso en el auto que libró orden de apremio

TERCERO: SEGUNDO: LIQUIDAR el crédito en la forma prevista por el art. 446 del C.G.P.

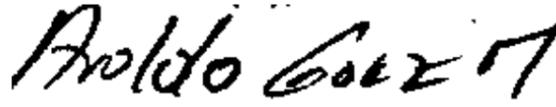
CUARTO: ORDENAR el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada demandados. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$200.000.

¹⁴ Christian Larroumet, *Teoría General del Contrato, Volumen I*, Temis, 1999, p. 37 y 38, citado por CSJ. SC. Sentencia de casación del 7 de diciembre de 2020. SC4786-2020. Radicación n.º 20001-31-03-003-2001-00942-01. MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

SEXTO. En firme la liquidación de costas practicada, conforme lo dispuesto en los artículos 8° y 12 del Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre del 2013 de la Sala Administrativa del CSJ, y Acuerdo PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017, por secretaría remítase la actuación de marras a los JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPALES DE BOGOTÁ –Reparto-, para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

| |
|---|
| <p>JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.</p> <p>La anterior providencia se notifica por estado N° <u>047</u> del <u>08 DE SEPTIEMBRE DEL 2023</u> en la Secretaría a las 8.00 am</p>  <p>JOSÉ REYNEL OROZCO CARVAJAL Secretario</p> |
|---|

Calle 10 No. 14- 30 Piso 7, Edificio Jaramillo Montoya.

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple

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: **f3abe067d9f993ffa350fd50266e29aa4aec373dff51a1869f1bbac8a0e21e62**

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