



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS (56) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.

(Juzgado 74 Civil Municipal de Bogotá D.C., Acuerdo PCSJ A18 -111279)

Bogotá D. C., veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia Anticipada. Ejecutivo de **BCP ASOCIADOS S.A.S.** – cuyos derechos fueron cedidos al señor **ÁLVARO ANTONO RINCON LOBO**, contra **MARY FELI VALERO CORTES, ÓSCAR RICARDO CAMPOS DÍAZ, FREDDY ALBEIRO CORTES, y EDGAR MARTÍN CORTES BENITEZ.**

Radicación Núm. 2017 – 00636

Decide el Despacho lo que en derecho corresponda respecto de la acción ejecutiva impetrada por BCP ASOCIADOS S.A.S. – cuyos derechos fueron cedidos a ÁLVARO ANTONIO RINCÓN LOBO, en contra de MARY FELI VALERO CORTES, ÓSCAR RICARDO CAMPOS DÍAZ, FREDDY ALBEIRO CORTES, y EDGAR MARTÍN CORTES BENITEZ.

ANTECEDENTES

I. Hechos de la demanda

1. Los demandados -arrendatarios- celebraron el día 7 de octubre del año 2016 con la demandante -arrendadora-, contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 21 Sur número 26 – 39 Local 201 de Bogotá, fijándose como valor del canon de renta, la suma de \$750.000,00 M/cte, pagaderos los 5 primeros días hábiles de cada mensualidad, mediante consignación en la cuenta corriente número 46221018960 del Banco Colpatria a nombre de la arrendadora/ejecutante.

2. Los demandados adeudan \$250.000,00 por concepto del saldo del canon de renta del periodo causado entre el 8 de febrero y 7 de marzo del año 2017, \$1'500.000,00 por concepto de dos cánones de arrendamiento de los periodos causados entre el 8 de marzo al 7 de abril del año 2017, 8 de abril al 7 de mayo del año 2017, cada uno por valor de \$750.000,00, \$500.000,00 por concepto del canon a prorrata del periodo causado entre el 8 al 27 de mayo del año 2017 y por la cláusula penal por incumplimiento, el equivalente a tres cánones de renta por valor de \$2'250.000,00 M/cte.

II. Pretensiones de la demanda

A razón de lo anterior, el demandante solicitó de la judicatura, se libráse mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

1. \$250.000,00 como saldo del valor del canon del periodo causado entre el 8 de febrero y 7 de marzo del año 2017.
2. \$1'500.000,00 M/cte., por concepto del capital de dos cánones de arrendamiento a razón cada uno de ellos de \$750.000,00 M/cte, causados en los periodos comprendidos entre el 8 de marzo al 7 de abril del año 2017, y 8 de abril al 7 de mayo del año 2017.
3. \$2'250.000,00 M/cte., por concepto de la cláusula penal pactada.
4. Condenar a la ejecutada en agencias y costas procesales.

TRÁMITE PROCESAL

I. Mandamiento de pago

Mediante auto de 17 de Julio de 2017 el Despacho libró mandamiento de pago en la forma solicitada por la parte demandante.

Del mandamiento de pago se notificaron los demandados así: i.) MARY FELI VALERO CORTES y ÓSCAR RICARDO CAMPOS DÍAZ mediante aviso de notificación recibido el 27 de noviembre dl año 2017 (fls.47-56); y ii.) FREDDY ALBEIRO CORTES, y EDGAR MARTÍN CORTES BENITEZ a través de Curador Ad Litem (fl. 112), siendo éstos dos últimos quienes a través de su representante ficto, propusieron excepciones de mérito, manifestándose sobre los hechos y oponiéndose a las pretensiones de la demanda.

Por auto de fecha 13 de diciembre del año 2018 (fl.101) se aceptó la cesión del crédito cobrado hecho entre la sociedad demandante y el señor ÁLVARO ANTONIO RINCÓN LOBO

II. Excepciones al mandamiento

El apoderado de oficio - curador ad litem de FREDDY ALBEIRO CORTES, y EDGAR MARTÍN CORTES BENITEZ propuso como excepciones de mérito:

- a.) Inexigibilidad de la obligación respecto de la cláusula penal y/o la obligación principal:** Basada en que la pretensión

principal de la demanda relacionada con el cobro de la cláusula penal es inadecuada ante la carencia de prueba sobre el incumplimiento en el pago de arrendamientos por parte de los demandados, debiéndose aplicar en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo 1594 del CC., que proscribe previa constitución en mora del deudor, la persecución de la obligación principal y de la pena y que preceptúa que al deudor constituido en mora no se lo puede demandar a no ser que la pena está convenida o no se entienda extinguida la obligación principal con el pago de la pena.

- b.) Enriquecimiento sin causa:** Soportada como consecuencia de la anterior exceptiva, en tanto que la demanda instaurada persigue una cláusula penal no convenida en el contrato de renta pábulo de ejecución.

III. Traslado de las excepciones:

Mediante auto de 9 de Octubre de 2019 (folio 1151) se dio traslado al cesionario-ejecutante de las exceptivas propuestas, quien las describió (fls. 116-118), en los siguientes términos:

- i.) Que la primera excepción propuesta por los demandados aquí representados no está llamada a prosperar, debido a que en el caso del pago se hubiesen expedido los recibos correspondientes, máxime que en el contrato se pactó que la cancelación del canon se haría mediante depósitos en la cuenta bancaria señalada para ello en el contrato, en donde además se indicó el término de cumplimiento de las obligaciones a cargo del extremo demandado y su correlativa penalidad ante el incumplimiento. Lo anterior, conforme lo dispuesto en los artículos 1594, 1551, 1592 y 1602 del C.C., precisando además que la afirmación respecto del no pago de los cánones de arrendamiento por parte de los demandados no requiere de prueba.
- ii.) Que sobre la segunda excepción, por sustracción de materia en el estudio de la anterior, debe desestimarse y además teniendo en cuenta que no es, como lo afirmó el curador excepcionante, que la cláusula penal se hubiese convenido en forma tácita en el contrato, sino que su pacto fue, conforme una lectura del mismo, en forma expresa.

CONSIDERACIONES

Convéngase en admitir que concurren los requisitos sustanciales para emitir una decisión de fondo válida: pues se acredita la competencia de esta Agencia Judicial para conocer del asunto; la relación procesal se ha constituido en legal forma, pudiéndose predicar capacidad de las partes; además que el libelo de demanda se presentó con el lleno de las formas legales; y no se observa vicio en la actuación, surtiéndose el proceso con las ritualidades del caso. Por tanto, no existe impedimento procesal para fallar de fondo.

Problema jurídico:

Se circunscribe en establecer: (i) Si el documento base de la acción reúne los requisitos de ley para considerarlo título ejecutivo, y (ii) si las sumas consecucionalmente cobradas son incompatibles entre sí, puesto que no pueden exigirse al tiempo las obligaciones principales y la cláusula penal, además si (iii) los valores incrementan injustificadamente el haber de la parte demandante-cesionaria en este asunto, todo esto a partir del estudio de las excepciones meritoria propuestas, a lo que procede el Despacho continuación:

(i) Mérito ejecutivo del título base de la acción:

El artículo 422 del C.G.P. prevé que a la demanda ejecutiva debe acompañarse el título que preste mérito ejecutivo, siendo éste un documento contentivo de obligaciones claras, expresas y exigibles que permitan constituir la prueba plena de prestaciones a cargo del deudor y en favor de su acreedor (demandado-demandante).

En tratándose del contrato de arrendamiento de inmueble para uso comercial, el mérito ejecutivo de dichos convenios negociales depende lógicamente de la reunión de los antedichos requisitos, especialmente de las obligaciones dimanantes de esta tipología de contratos, siendo tales, naturalmente el pago de las rentas periódicas por el arrendamiento y el régimen de mantenimiento del propósito del arrendamiento y del bien rentado (art. 1973 C.C., art. 518 C. Co y en lo pertinentes, las normas vigentes de la Ley 820 del año 2003 por remisión normativa), de modo que, establecido por ejemplo el precio y plazo de pago del mismo del arrendamiento en el contrato, así como las connaturales obligaciones del arrendador y del extremo arrendatario incluyendo penalidades sobre su incumplimiento sujetas a una condición o plazo, las mismas son perfectamente susceptibles de ser exigidas coercitivamente mediante los procesos de ejecución respectivos.

En el caso concreto, habiéndose determinado los elementos esenciales de tal acuerdo de voluntades y contener una obligación dineraria exigible a favor de la actora como arrendadora y a cargo de los demandados como arrendatarios, es claro que el contrato en cuestión tiene entidad para sacar avante la presente demanda.

(ii) Frente a las excepciones denominadas “Inexigibilidad de la obligación respecto de la cláusula penal y/o la obligación principal” y “Enriquecimiento sin causa”:

Descendiendo entonces al estudio de la primera excepción, debe anticipar esta judicatura que la misma está llamada a la improsperidad, pues los argumentos en que se sostiene devienen en desacertados, primero, en tanto que el incumplimiento obligaciones sujetas a un plazo por el vencimiento del mismo, no requiere de prueba ya que el no pago es una negación indefinida relevada de prueba (art. 167 C.G.P.) que invierte la carga demostrativa a la parte señalada como incumplida, en una evolución procesal del llamado principio constitucional de la buena fe aplicado sobre el dicho del ejecutante de las prestaciones correspondientes.

Así las cosas y en efecto como lo afirmó la parte actora, no se requería de modo alguno que probará el incumplimiento respecto de la obligación de los enjuiciados de pagar los cánones y saldos de renta pretendidos con el libelo introductorio de la acción, sino que los demandados acreditaran la extinción de las obligaciones en su cabeza (a tono por demás con lo previsto en el artículo 1757 del C.C.), con lo que fácil queda derrotada la inexigibilidad de dichas prestaciones que alegó el representante ficto.

Ahora bien, sobre la ejecutividad de la cláusula penal, éste pacto indemnizatorio, siendo accesorio del contrato, no fue acordado tácitamente como erradamente indicó el Curador Ad Litem defensor, pues en la cláusula cuarta del contrato de renta aquí ejecutado se acordó lo siguiente:

cualquier eventual circunstancia que se presente. CUARTA : La mora en el pago de arrendamiento por fuera del término estipulado en este contrato, la violación de cualquiera de las obligaciones que la Ley y este documento imponen a EL ARRENTARIO en especial de destinación para fines ilícitos o diferentes, facultará a EL ARRENTADOR para : a) Dar por terminado el contrato en cualquier tiempo y exigir extrajudicial o judicialmente, mediante proceso de restitución del inmueble arrendado, la devolución de dicho inmueble por el ARRENTATARIO . b) Exigir el cumplimiento del contrato, En ambos casos puede exigir simultáneamente o en el orden que elija, ejecutivamente a título de pena, el pago de la suma de TRES (3) cánones mensuales vigentes al momento del incumplimiento , sin detrimento de la indemnización de los perjuicios resultantes del incumplimiento, cuyo monto podrá estimar el ARRENTADOR en los términos de los Artículos 495 y concordantes del C.P.C. – QUINTA : EL

Dicho lo anterior, no hay duda de que en efecto la cláusula penal citada estaba condicionada al incumplimiento de la parte arrendataria, por ejemplo frente al no pago de los cánones de arrendamiento, incumplimiento éste que, reitérese, quedó relegado de prueba con la afirmación hecha en los hechos de la demanda por la parte demandante sobre ese tema.

Ahora bien sobre el tema de las penalidades como la aquí cobrada, menester resulta del caso precisar que el artículo 1594 del C.C. invocado en la excepción, prevé que en principio -incluso constituido en mora el deudor- la obligación principal y la pena no son acumulables, salvo que ésta última aparezca haberse estipulado por el simple retardo o que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.

En este caso estamos frente a la última hipótesis mencionada, como quiera que el trato negocial en su literalidad dispone que la violación de los deberes contractuales del arrendatario faculta para **“Exigir el cumplimiento del contrato, En ambos casos puede exigir simultáneamente** o en el orden que elija, ejecutivamente **a título de pena**, el pago de la suma de tres (3) cánones mensuales vigentes al momento del incumplimiento, sin detrimento de la indemnización de los perjuicios resultares del incumplimiento, cuyo monto podrá estimar el arrendador” (negrita fuera de texto). Luego, si los contratantes acordaron que el cumplimiento del arrendamiento podía reclamarse aparejado de la pena, es claro que la satisfacción de esta última no conlleva la inexigibilidad de la obligación primigenia, como es el pago de cánones.

(ii) Revisión oficiosa del mandamiento de pago y el contrato base de recaudo:

Si bien entonces, las defensas están llamadas a ser imprósperas por los argumentos ya dichos, conviene advertir que siendo el Juez del Proceso, le compete por naturaleza y obligación constitucional (art. 230 C.P.) realizar un estudio o control oficioso de legalidad sobre el mandamiento de pago que impone reiterar el análisis de ejecutividad del documento aportado como base de recaudo compulsivo.

Siendo entonces la anterior, una obligación judicial, el Despacho no repara en dudas sobre la ejecutividad de los cánones de arrendamiento y saldos por ese concepto insertados en el contrato allegado como base de recaudo; empero, sí merece un reparo la cláusula penal pactada, dado que la penalidad se fijó contractualmente en el reconocimiento de 3 cánones de arrendamiento, lo que riñe el tope legal

al respecto, pue el artículo 1601 del C.C., preceptúa que “*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***” (se destaca).

Lo anterior significa que en contratos de renta donde la ejecución periódica involucra el pago de un valor único de canon, la penalidad no puede ser superior al duplo de dicho canon, por lo que la ejecución se modificará en lo resolutivo de este pronunciamiento tamizando el excedente ilegal convenido y eventualmente aquí ejecutado.

Conclusión.

Ante el fracaso de los medios exceptivos formulados, se seguirá adelante la ejecución en los términos de la orden de apremio, con excepción del control oficioso del mandamiento de pago aquí ejercido, y se impondrá condena en costas parcial con sujeción al numeral 5 del artículo 365 del C. G. del P.

III. DECISIÓN

En armonía con lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Cincuenta y Seis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., **RESUELVE:**

Primero. Declarar infundadas las excepciones de mérito propuestas por el Curador Ad Litem de los demandados FREDDY ALBEIRO CORTES y EDGAR MARTÍN CORTES BENITEZ, denominadas “*Inexigibilidad de la obligación respecto de la cláusula penal y/o la obligación principal*” y “*Enriquecimiento sin causa*”.

Segundo. Seguir adelante la ejecución en los términos de la orden de apremio (fl. 20 Cdno 1), teniendo en cuenta: i.) la cesión del crédito hecha al apoderado actor; y ii.) que, en virtud del control oficioso de legalidad, el numeral 5° del inciso tercero se modifica y quedará en los siguientes términos:

“5.- *Por la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, esto es, la suma de **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1’500.000,00 M/cte)***”

Tercero: Ordenar el avalúo y remate de los bienes que se encuentren debidamente embargados y secuestrados, así como de los que se lleguen a embargar, para que con el producto se pague al demandante el crédito y las costas.

Cuarto. Practíquese la liquidación de crédito y las costas en la forma y términos de que trata el Art. 446 del C.G.P.

Quinto. Condenar en costas del presente proceso a la parte demandada, en un 77%. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$200.000 M/cte. Liquidense por secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(firma electrónica)

DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO

Jueza

<p>JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.</p> <p>La anterior providencia se notifica por estado N° <u>009</u> del <u>25 DE FEBRERO DE 2021</u> en la Secretaría a las 8.00 am</p> <p> JOHANA VILLARRAGA HERNÁNDEZ Secretaria</p>

je

Firmado Por:

DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 074 CIVIL MUNICIPAL DE 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:

**22d8823963df68da26c864745d7ee8ae15d0b9b7898ac58a82ce65
aea6a02ed2**

Documento generado en 24/02/2021 09:56:22 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**