

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., julio seis (6) de dos mil veintitrés (2023)

Radicación 11001 4003 028 2020 00497 01

1. Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el demandante Asesores y Corredores de Inversiones Inmobiliarias ASCOR S.A.S. contra el auto que el 13 de diciembre de 2021 (pdf. 61) profirió el Juzgado 28 Civil Municipal de Bogotá, en el proceso ejecutivo iniciado por la recurrente contra Sub Lat S.A.S., Maritza Villalobos Zambrano, Andrés Mauricio Morales Barbosa y Camilo Ernesto Morales Barbosa.

ANTECEDENTES

Mediante la providencia censurada la *a quo* resolvió revocar parcialmente el mandamiento de pago dictado el 9 de noviembre de 2020 (pdf. 9), para en su lugar, negar la orden de apremio respecto de los dineros suplicados por concepto de cláusula penal e indemnización, dejando incólume únicamente los rubros correspondientes a tres cánones de arrendamiento.

Contra dicha decisión, la ejecutante promovió recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos: **(i)** resulta incongruente que se haya revocado el mandamiento de pago respecto de la cláusula penal, cuando ello no fue discutido por los demandados al momento de recurrir la orden coactiva; **(ii)** Si bien en la modificación del contrato base de la acción, suscrita el 26 de diciembre de 2018, se pactó que la terminación anticipada del mismo a partir del 1° de enero de 2020 causaría una penalidad de dos cánones de arrendamiento y que este valor sería pagado por el arrendatario a más tardar el día de la entrega del inmueble, paso por alto el *a quo* que los convocados incumplieron el contrato pues para la fecha de la conciliación adeudaban tres cánones de arrendamiento, cuotas de administración y servicios de aseo, situación que originó la solicitud de entrega; por lo que, en su sentir, la cláusula penal sí es exigible; **(iii)** Sumado a ello adujo, que es viable el mandamiento de los perjuicios estimados en el parágrafo de la cláusula décimo segunda del contrato, como quiera que ésta se originó por motivos diferentes a la terminación anticipada o el pago de los cánones de arrendamiento.

CONSIDERACIONES

1. Por sabido se tiene que para proferir mandamiento de pago debe aportarse con el libelo un título ejecutivo, y éste para ser tal, debe llenar plenamente los requisitos prescritos por el artículo 422 del Código General del Proceso. Así, el precepto citado establece que las obligaciones que pueden demandarse son las “...expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él (...)”. La obligación es expresa cuando se encuentra debidamente determinada y especificada; la claridad hace alusión a que los elementos de la obligación aparezcan irrefutablemente señalados; y la exigibilidad significa que son solamente ejecutables las obligaciones puras y simples, o que, habiendo estado sujetas a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquél o cumplido aquélla.

Conforme a lo anterior, para poder librar la orden de pago solicitada en la demanda, le corresponde al operador judicial, de entrada, analizar el documento que se presente como fundamento de dicho pedimento, a efectos de establecer que los mismos satisfacen a cabalidad los requisitos previstos en la norma en cita; pues en caso contrario, deberá negar la orden coactiva solicitada.

Ahora bien, como el título base de la ejecución corresponde a un contrato de arrendamiento, vale recordar, que acorde con el artículo 1602 del Código Civil “*todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”, por lo que los intervinientes tienen la obligación de honrar las estipulaciones por ellos acordadas. Así mismo, destáquese que el canon 14 de la Ley 820 de 2003 preceptúa 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...*”.

2. En el caso *sub lite* obra en el expediente contrato de arrendamiento para local comercial suscrito en calidad de arrendatario por Sub Lat S.A.S. y de arrendadora la señora Inés Leal de Salomón el 1° de julio de 2011, sobre el predio ubicado en la Calle 19 No. 4 – 96 (Local), identificado con el folio de matrícula 50C-186133, bien que se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal. En dicho documento se pactó que la duración de este sería de cinco (5) años desde el 1° de julio de 2011; que el canon de arrendamiento inicial sería de \$7.000.000,00, el que se realizaría de forma anticipada los primeros 5 días del mes; contrato en el que a su vez se acordó que la cuota

mensual ordinaria de administración estaría a cargo del arrendatario, así como las reparaciones y adecuaciones locativas y los servicios públicos.

Adicionalmente, se estableció en la cláusula décimo segunda que, *en caso de terminación anticipada por parte de EL ARRENDATARIO, este deberá pagar una suma igual a no más de DOS (2) cánones mensuales de arrendamiento, como compensación para EL ARRENDADOR.* Y en el párrafo de dicha cláusula se pactó además lo siguiente:

PARÁGRAFO.- Sin perjuicio de lo anterior, en el evento de un incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, diferentes a la terminación anticipada del mismo por parte de EL ARRENDATARIO, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente a cuatro(4) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la Parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

El citado negocio, fue objeto de varios *otro sí*, en estos se modificó:

(i) El 6 de septiembre de 2011 (pdf.019), se estableció que serían arrendatarios y deudores solidarios del contrato, los señores Maritza Villalobos Zambrano, Camilo Ernesto Morales Barbosa y Andrés Mauricio Morales Barbosa; quienes expresamente declararon que *actuaran como deudores de EL ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con EL ARRENDATARIO indicado al inicio de este documento, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato (...).*

(ii) El 22 de marzo de 2013 respecto de la cláusula décima, en la que se pactó que el aviso por incumplimiento se realizaría dentro de los 10 días siguientes calendario, a las direcciones establecidas en este documento (fl.21).

(iii) El 7 de septiembre de 2015 se cambió la cláusula tercera relativa al ajuste anual del canon de arrendamiento (fl.28).

(iv) El 30 de junio de 2017 se determinó que el arrendatario se obligaba a pagar el valor correspondiente al impuesto al valor agregado I.V.A. del valor del canon de arrendamiento, las cuotas de administración y nuevamente el reajuste anual del canon de arrendamiento, así como la cláusula décimo relativa a la penalidad del contrato.

(v) Finalmente, el 26 de diciembre de 2018, se efectuó la última modificación, determinándose que el canon de arrendamiento sería de \$8.500.000 pagadero anticipadamente los primeros 5 días del mes; que el arrendador y sus deudores solidarios, estarán a cargo de los gastos administrativos generados por el incumplimiento, el impuesto al valor agregado I.V.A., el valor de la cuota de administración, el reajuste anual del canon, que su duración es de 10 años y la citada cláusula décimo segunda que quedó de la siguiente manera:

"DÉCIMA SEGUNDA.- EL ARRENDATARIO podrá terminar el presente contrato antes del vencimiento del plazo, dando aviso a **EL ARRENDADOR** sobre su intención de dar por terminado el contrato mediante comunicación certificada enviada con por lo menos un mes de antelación, a su dirección de notificación y pagando una penalidad que las partes han acordado así: a) Si la terminación anticipada se verifica antes del 30 de junio de 2019, **EL ARRENDATARIO** pagará una penalidad equivalente a cuatro (4) cánones de arrendamiento; b) Si la terminación anticipada se verifica entre el 1 de julio de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, **EL ARRENDATARIO** pagará una penalidad equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento; c) Si la terminación anticipada se verifica a partir del 1 de enero de 2020, **EL ARRENDATARIO** pagará una penalidad equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento.

Las sumas establecidas a título de penalidad serán pagadas por EL ARRENDATARIO a más tardar el día pactado para la entrega del inmueble.

EL ARRENDATARIO no estará obligado a pagar ninguna suma adicional a título de indemnización o compensación como consecuencia de la terminación anticipada del contrato."

PARAGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior, en el evento de un incumplimiento de cualquiera de las partes a las obligaciones contenidas en la ley o en este contrato, declarado judicialmente, diferentes a la terminación anticipada del mismo, o el no pago de uno o más cánones de arrendamiento, causara a cargo de la parte incumplida a título de pena una suma equivalente a cuatro (4) cánones de arrendamiento que estén vigentes en la fecha del incumplimiento. El pago de la pena no extingue el pago de la obligación principal y la parte cumplida podrá pedir a la vez el pago de la pena y de la indemnización de perjuicios, si es el caso.

Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y las partes renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato"

Se destaca que el citado contrato fue cedido por la arrendadora al señor Francisco Javier Torres Abadía (fl.23 y 26, pdf.01); quien a su vez transfirió sus derechos a Fajato S.A.S. (fl.27) y luego a Asesores y Corredores de Inversiones Inmobiliarias ASCOR S.A.S. (fl.37) acá ejecutante.

3. El negocio antes aludido que de conformidad con lo expuesto en las líneas precedentes, presta mérito ejecutivo para exigir el

cumplimiento de las obligaciones en el consignadas, en lo que atañe a los cánones de arrendamiento, lo que en principio permitió que se iniciara válidamente la presente ejecución; pero comparte este Despacho la postura del *a quo* según la cual, no son exigibles las prestaciones pactadas en la cláusula décimo segunda, pues en efecto, no se encuentran estructurados los supuestos pactados en acuerdo de voluntades para proceder de la forma peticionada por el ejecutante, como pasa a verse:

3.1. En primer lugar, previo al análisis correspondiente, debe decirse, que si bien es cierto que en el recurso interpuesto por la ejecutada Maritza Villalobos Zambrano sólo se alegó que la indemnización pactada era inexigible (pdf.23), también lo es, que los convocados SUB-LAT S.A.S. y Andrés Mauricio Morales Barbosa si expusieron al recurrir la orden de apremio, que ni la cláusula penal, ni la indemnización de perjuicios son exigibles (pdf.48), motivo por el cual, era procedente que el *a quo* realizara las reflexiones pertinentes, siendo, entonces, desacertada la primer censura expuesta por el apelante.

3.2. Zanjado lo anterior, es de resaltar, que la penalidad establecida en la cláusula décima segunda del contrato de arrendamiento resultaba procedente sólo cuando el arrendatario avisara acerca de su decisión de terminar el contrato antes del vencimiento del mismo, caso en el cual dependiendo de la época en que ello sucediera, debía efectuar el pago de un número determinado de cánones de arrendamiento.

En el caso concreto, no obra prueba fehaciente en documento que vaya a conformar un título complejo, de que fueran los arrendatarios, quienes en virtud de dicha cláusula hubiesen provocado la terminación anticipada del contrato, pues en primer lugar, si bien en comunicaciones de los meses de marzo, abril y mayo de 2020, con ocasión de los efectos económicos generados por la pandemia, aquéllos buscaron fórmulas y alivios para el pago de los cánones de arrendamiento e incluso se pidió, que de no acceder a ello, se acordara la terminación del contrato para el 31 de mayo de 2020 (pdf.17 a 22); véase que de tales comunicaciones, no es posible inferir que el comportamiento de las demandadas fuera expreso en punto de anunciar y solicitar la terminación anticipada del convenio, por el contrario, se trató de un súplica con miras a buscar anuencia en el finiquito el mismo.

En segundo lugar, se descarta por completo que se hubiese estructurado la hipótesis de la cláusula décimo segunda, con el

documento visible a folios 50 a 53 del pdf. 1, en el que se evidencia que el multimencionado acuerdo finalmente se culminó en virtud de la conciliación celebrada por las partes (pdf.1, fl.50); de ahí que sea fácil deducir, que no había lugar a exigir la penalidad allí establecida, sin que tenga inferencia alguna para su exigibilidad que las demandadas hubiesen incumplido el contrato, pues ese no es el supuesto para el cobro de tal pena.

3.3. Ahora, en lo que atañe a la pena establecida en el párrafo de la cláusula en comento, debe recordarse igualmente, que el contrato es ley para las partes, y que independientemente de que para la fecha en que se presentó la demanda, los convocados hubieran incurrido o no en mora respecto de las cuotas de administración o servicios públicos, allí se establece de forma expresa, que tal pena se causará en caso de un incumplimiento del acuerdo declarado judicialmente, diferente a la terminación anticipada o mora en los cánones, situación ésta que no se encuentra demostrada en el asunto.

Corolario de lo expuesto es que los rubros negados en primera instancia, en efecto, son inexigibles, lo que impone la confirmación del auto apelado.

Por lo expuesto se RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto materia de impugnación descrito en el encabezamiento de esta providencia.

SEGUNDO: Sin costas de esta instancia, por no aparecer justificadas.

TERCERO. Devuélvase el expediente al Juzgado de origen, para que proceda de conformidad con lo ordenado en el numeral 2° y 3° de la parte resolutive del auto apelado, en la medida que dichas decisiones, al no ser recurridas se mantuvieron incólumes.

2. En ese contexto, como quiera que, debido a la confirmatoria de la negativa de la orden de apremio, el proceso se convirtió en un asunto de mínima cuantía, el Despacho se abstiene de resolver la apelación frente a las medidas cautelares, sin perjuicio de que el Juez de primer grado competente, adopte las medidas de saneamiento que estime convenientes sobre el asunto.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MGJ

Firmado Por:
Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
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: **3477e1d34b8eb1268331c2c6178622a1d66d5c377bc5316beeb24c62a4e81bf8**

Documento generado en 06/07/2023 11:23:45 AM

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