



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

### JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., marzo diez (10) de dos mil veintidós (2022)

#### OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición propuesto por el extremo ejecutado en contra del proveído que en noviembre 26 de 2021, libró mandamiento de pago en su contra.

#### ANTECEDENTES

1.- Compareció a juicio Blanca María Rodríguez Puentes procurando el recaudo de las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial suscrito en junio 1 de 2012 [en adelante “Contrato de Arrendamiento”], en particular, (i) el pago de los incrementos anuales respecto del canon; (ii) las mensualidades dejadas de sufragar por los arrendatarios desde octubre de 2018 a 2021 y; (iii) la efectivización de la cláusula penal ajustada.

2.- Mediante el interlocutorio cuestionado [26/11/21], se libró la orden de pago solicitada en la demanda.

3.- Inconforme con tal determinación fue cuestionada por la apoderada común de los accionados quien, en suma, increpó la viabilidad del cobro compulsivo con base en dos argumentos principales: (i) la falta de idoneidad del título por no cumplirse uno de los elementos esenciales del negocio causal y; (ii) la incompatibilidad en el cobro de intereses moratorios y cláusula penal.

Tras ubicar fácticamente las causas y desarrollo del negocio plasmado en el Contrato de Arrendamiento, expuso que las prestaciones dinerarias a su cargo se satisficieron una vez se renovaba cada vigencia hasta el año 2017; sin embargo, por cuenta de una serie de visitas efectuadas por la autoridad de fiscalización sanitaria adscrita a la Alcaldía Mayor de Bogotá, se concluyó que el local no cumplía con las características necesarias para desarrollar el objeto económico que ejecutada la pasiva, esto es, la venta de carnes. Pese a los requerimientos comunicados a la arrendadora, esta no atendió las observaciones y, como consecuencia, en septiembre de 2018 le comunicó la terminación unilateral del vínculo junto a la entrega del bien. Entonces, expone, que por cuenta de la prórroga automática, los cánones se causaron en esa anualidad; empero, con posterioridad, ante la ausencia de uso y goce del local, mal haría la promotora en perseguir en recuperar mesadas de alquiler no causadas, lo que afecta la procedencia del cobro.

De otro lado, acusó la ineptitud de la demanda al acumularse indebidamente dos rubros que no pueden recaudarse a la vez. Hizo referencia a los intereses de mora y la cláusula penal, pues, en su sentir, dentro del Contrato de Arrendamiento no se facultó para reintegrar el valor del negocio y la pena simultáneamente, como también se omitió que los réditos al igual que la cláusula penal son una arquetípicas fuentes indemnizatorias que, dada su naturaleza, no son compatibles.

## CONSIDERACIONES

4.- De acuerdo con lo regulado en el artículo 318 del C.G.P, el recurso de reposición es un medio de impugnación que, salvo disposición expresa en contrario, procede contra todos los autos dictados por el juez para que se revoquen o reformen; entonces, por resultar oportuna la presentación del medio impugnativo, adecuada su viabilidad adjetiva [art. 430 *ib.*] y recaer interés sustancial en la memorialista, el Despacho se adentrará a resolverlo, advirtiendo desde ya que el mismo será refrendado

5.- De conformidad con la regla general prevista en el artículo 422 de la Ley 1564 de 2012, para que se active la viabilidad del recaudo forzado por vía judicial de una prestación [en este caso dineraria], debe acompañarse con la reclamación uno o varios documentos que, a partir de su análisis, permitan validar la existencia de una obligación que reúna las categorías de claridad, exigibilidad y expresividad; a su vez, que provenga del deudor y que genere un crédito en favor del convocante.

Si del estudio de ese papel [si refiere a un título singular] o la pluralidad de documentos [si de complejo se trata], logra inferirse los referidos presupuestos, no hay otro camino más que abrir vía al juicio mediante el requerimiento de pago. Ese control, por regla general, es meramente formal y cualquier discusión que de fondo busque minar aquellos elementos axiológicos para echar al traste con la procedencia definitiva del recudo, deberá dejarse para el proveído que finiquite la instancia.

Bajo esa misma lógica, en el incipiente estado del proceso que representa la orden de apremio, la pasiva solo podrá cuestionar por vía de reposición al mandamiento los aspectos que, bajo la formalidad del título, impidan el requerimiento en su contra y, por tanto, acusaciones de cara a la causalidad del mismo, la idoneidad sustancial y el desarrollo del negocio que motivó la existencia del título, solo podrán ser aspectos refutables por la senda prevista en el artículo 442 del C.G.P., cuya resolución se expresará a través de la sentencia de instancia, previa la oportunidad de aporte probatorio y contradicción suasive.

6.- Precisamente por ello, es que el primer grupo de defensas planteado por los ejecutados resulta precario para frustrar la continuidad del proceso.

Al evaluar los requisitos para que el Contrato de Arrendamiento sirva como fuente de pago, encuentra el Despacho que se reúnen a cabalidad. La relación de alquiler entre demandante y demandados se documentó en los roles de arrendadora y arrendatarios respectivamente, por tanto, la convocante se legitima para perseguir la recuperación de las prestaciones dinerarias por la presunta infracción en el pago de las mensualidades y los incrementos anuales, obligaciones a cargo de los

convocados. De otro lado, las cargas extrañadas y que motivan el proceso se encuentran no solo contempladas en el negocio, sino que fueron totalmente detalladas en el clausulado que lo integró, incluso, en el instante temporal en el que debían ser satisfechas. Siendo así las cosas no hay duda de, en el estado actual de proceso, la existencia de prestaciones claras, expresas y actualmente exigibles provenientes de los deudores y en favor del acreedor, lo que habilita la apertura del cobro compulsivo.

Ahora, las discrepancias en punto a que la relación de tenencia solo pudo tener efectos jurídicos hasta la vigencia de 2019 por cuenta de la terminación unilateral del vínculo ante la imposibilidad de uso del local comercial y, como consecuencia, por sustracción de materia, la irrealizable prórroga automática para las anualidades futuras, son aspectos que, en verdad, más allá que puedan ser o no ciertos, no comprometen la idoneidad formal del título ejecutivo para, por sí solo, servir como base del proceso; sino atienden a circunstancias que “*de fondo*” procuran cuestionar la pretensión compulsiva, aspectos que por lo ya indicado, merecerán estudio por el camino previsto en el canon 442 del C.G.P.

Anticipar ese estudio para definirlo en el precario estado del juicio, alteraría las pautas propias que prevé la legislación adjetiva, tornándose en una afrenta a las reglas que puntualizan el trámite procesal y, por contera, lesionaría importantemente los derechos procesales de ambos contendores, en especial, a que sus pretensiones y excepciones se definan a partir de un ejercicio dialéctico y con base en las pruebas legal y oportunamente recaudas, practicadas y controvertidas.

**7.-** De cara al segundo grupo de argumentos, por ser aspectos que atienden a las formalidades del título, se abre cabida a su estudio; sin embargo, como entra a exponerse, no serán de recibo.

**7.1.-** Sea lo primero indicar que no todas las veces la fijación de una cláusula penal dentro de una convención malogra o anula la posibilidad de, a la par de su cobro, procurar el reconocimiento de intereses moratorios como perjuicios [por ser una obligación dineraria]. Ello depende en suma de dos factores esenciales, de un lado que se haya pactado la posibilidad de su recaudo simultaneo y, de otro, que la naturaleza de la condición no sea de aquellas que buscan tasar anticipadamente el perjuicio causado, sino que corresponda a una conminación por infracción, en otras palabras, que cumpla una función punitiva.

La cláusula penal en materia comercial [aplicable a las relaciones de tenencia de locales y establecimientos mercantiles], tiene como fuente que a partir de la libertad contractual y autonomía privada, los contratistas ajusten una previsión convencional de las consecuencias ante el desacato de las obligaciones adquiridas en el contrato que han celebrado.

Por regla general [no por ello absoluta], comporta una estimación y tasación anticipada de lo que para ellos representaría el perjuicio producido con ocasión al incumplimiento del negocio jurídico; a ellas se le conocen doctrinalmente como cláusula moratoria [si indemniza el mero retardo] o compensatoria [si enmienda la insatisfacción de la prestación principal]; sin embargo, puede haber otras que, contrario a la reparación previa y consensuada, tienen un efecto meramente

disuasivo mediante la *sanción* de ocurrir el hecho lesivo [infracción al contrato]. A estas últimas se le distingue como cláusula sancionatoria o de apremio y, en verdad, situaría a lo que realmente incorpora una cláusula penal.

*“(...) podemos intentar dar una definición más precisa para la contratación mercantil. Entendemos por cláusula penal toda estipulación contractual, que previendo el incumplimiento de alguna de las partes establece una obligación accesoria, la cual deberá pagar el contratante incumplido a título de indemnización o de pena. (...) Es fuente de una obligación accesoria que puede tener un doble carácter, la indemnización del perjuicio que ocasiona el incumplimiento o simplemente una pena por incumplimiento. La obligación es el objeto de la cláusula, bien puede cumplir ambos cometidos o solo uno de ellos (...)”<sup>1</sup>.*

Lo destacable, es que cuando dicho elemento accidental del contrato tiene por fin apenas una sanción por el incumplimiento, se insiste, como mecanismo persuasivo para evitar que las partes pisen terrenos propios de la infracción al equilibrio del negocio, o lo que es igual, grabar en el vínculo una conminación expresa al acatamiento, puede el deudor solicitar tanto la pena como la indemnización. En este escenario no se desautorizan y su concurrencia no resulta incompatible.

*“(...) Una vez se produce el incumplimiento contractual, podemos observar en la cláusula penal otros efectos importantes, pues en ese momento la cláusula desempeña por lo general una función “indemnizatoria” pues se resarcirá con ella el perjuicio que ha ocasionado el incumplimiento; **pero también**, en ciertas ocasiones en las cuales así lo estipulen expresamente los contratantes, **cumplirá una función punitiva, pudiendo exigirse el pago de la pena, independientemente de la indemnización de perjuicios a que haya lugar.***

(...)

*De todas maneras, podría estipularse de forma expresa que pueden cobrarse independientemente los perjuicios de la pena o los intereses moratorios, lo cual admite el artículo 1600 del Código Civil y que nos sitúa en lo que se ha denominado “Cláusula penal de apremio”, en la cual el propósito inmediato no es realizar una evaluación anticipada del perjuicio, sino más bien, hacer énfasis en ese otro importante efecto de la cláusula penal, cuando con ella se pretende compeler al cumplimiento y sancionarlo por la conducta anticontractual. (...)”<sup>2</sup>.*

**7.2.-** Basta entonces, como debe serlo para efectos de entender la claridad y expresividad de la obligación ejecutada, una lectura del condicionado contractual que incorporó el documento base del cobro, para concluir que la cláusula penal no se encaminó a la evaluación previa del menoscabo, sino que su función fue meramente punitiva y conminó a ambos contratantes a título de “sanción” a respetar el pacto.

<sup>1</sup> Jaime Alberto Arrubla Paucar. *Contratos Mercantiles, Teoría General del Negocio Mercantil*, 14ª edición, Legis, 2021, pág.147-148.

<sup>2</sup> *Ib.* Pág. 150-151 y 154.

*“(...) En el evento de incumplimiento de cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a dos (2) canon de arrendamiento (\$ 4.400.000) vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de sanción. (...)”<sup>3</sup>.*

**7.3.-** Así las cosas, no hubo una deficiente estructuración de la demanda por cuenta de una acumulación desafortunada de las pretensiones, como tampoco anduvo desafortunado el cobro simultáneo de la sanción penal y los perjuicios producidos por la presunta desatención en el pago de la obligación a cargo de los arrendatarios, lo que impone concluir que el mandamiento de pago librado se correspondió a la realidad fáctica y jurídica que gobernaba el caso, siendo lo propio su refrendación.

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto emitido en noviembre 26 de 2021, mediante el cual se libró mandamiento de pago; lo anterior, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas procesales por no encontrarse causadas.

**TERCERO:** Por Secretaría contrólense el término con que cuenta la pasiva para replicar la demanda. Vencido, reingrese al Despacho para continuar con el juicio.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ANDRÉS HERNÁNDEZ CIFUENTES**

**Juez**

**(2)**

---

<sup>3</sup> Fol. 9, derivado 01, expediente electrónico.

**Firmado Por:**

**Carlos Andrés Hernández Cifuentes**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 014**

**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: **f1db2308c2c0dbe453509b074bc3aa94b3eee8fb4fb99175c81370f63f44d835**

Documento generado en 10/03/2022 11:48:46 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**