

**REPÚBLICA DE COLOMBIA****RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CUARTO (4º) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE,**

Bogotá D. C., dieciocho (18) de junio de dos mil Veintiuno (2.021)

**REF: Proceso Ejecutivo de INMOBILIARIA GUPOL LTDA., contra IN  
BONDS IMPORT & EXPORT CO S.A.S. Rad. No.: 2019-01917.**

---

Superadas las etapas propias del presente juicio, se procede a dictar sentencia.

**EL DESPACHO NO HARÁ PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS ANTECEDENTES DEL PROCESO, POR CUANTO SON SUFICIENTEMENTE CONOCIDOS POR LAS PARTES EN CONTIENDA Y SE ENCUENTRAN INMERSOS EN EL EXPEDIENTE.**

**I. Del Proceso Ejecutivo.**

1. El propósito del proceso ejecutivo, es la satisfacción al actor de una obligación que está a su favor y a cargo del demandado, obligación que ha de constar en documento, ser clara, expresa y exigible. Pero la obligación puede emanar también *"de una sentencia de condena proferida por un juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley"*. Es lo estatuido en el artículo 422 del C. G. del P., disposición en la cual se hace descansar toda la formalidad y sustancialidad que ha de reunir el denominado *"título ejecutivo"*, para que resulte posible proferir el mandamiento de pago o el mandamiento ejecutivo, según se trate la obligación demandada.

Pues bien, en el caso *sub examine* se advierte que con el libelo introductorio se allegó el respectivo documento soporte de la acción incoada, esto es, el acta de conciliación del 21 de agosto del año 2018, *-fls. 2 al 5 del c.1-*, documento que reúne los requisitos exigidos por la Ley 640 de 2001 y demás normas concordantes, al estar aprobada y firmada por las partes ante un conciliador inscrito y designado por el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Además, dicha conciliación fue efectuada ante un Centro de Conciliación autorizado por el Ministerio de Justicia (Código: 19317536), debidamente registrado.

Aunado a lo anterior se resalta que, el título ejecutivo reúne los requisitos para que nazca a la vida jurídica y produzca efectos, como son la capacidad, el consentimiento, el objeto y causa lícitos y la plenitud de las formalidades de ley, puesto que los extremos de la *Litis*, sin ninguna restricción o limitación en su capacidad de goce o ejercicio, suscribieron el acta de conciliación, sin que el consentimiento de ninguno estuviere viciado por error.

2. En cuanto a la excepción de fondo propuesta por la parte demandada dentro del proceso que ocupa nuestra atención, atinente a "**REMISIÓN DE DEUDA**", sustentada en que se encuentra exonerada del pago de la cláusula penal que se pretende recaudar en la presente acción, por cuanto el contrato de arrendamiento fue renovado como se ratifica en el comunicado de fecha 29 de julio del año 2019. Este estrado judicial procede a realizar el análisis de la misma con base en las pruebas aportadas al proceso:

## II. Teoría Jurídica.

El Código Civil Colombiano, preceptúa en el Art. 1711 que: "*La Remisión o condonación de una deuda, no tiene valor sino en cuanto el acreedor es hábil para disponer de la cosa que es objeto de ella*".

A su turno, el Art. 1712 de la misma codificación, indica que: "*La remisión que procede de mera liberalidad, está en todo sujeta a las reglas de la donación entre vivos, y necesita de insinuación en los casos en que la donación entre vivos la necesita*".

Y, el canon 1713 *ibídem*, señala que: "*Hay remisión tácita cuando el acreedor entrega voluntariamente al deudor el título de la obligación, o lo destruye o cancela con ánimo de extinguir la deuda. El acreedor es admitido a probar que la entrega, destrucción o cancelación del título no fue voluntaria o no fue hecha con ánimo de redimir la deuda. Pero a falta de esta prueba, se entenderá que hubo ánimo de condonarla. (...)*"

Ahora bien, según la doctrina, "*La remisión es la convención gratuita que tiene por objeto la renuncia que hace el acreedor de su derecho a exigir en todo o en parte el pago del crédito.*<sup>1</sup>"

En palabras de la Corte Suprema de Justicia: "*La remisión es una convención consensual, que se perfecciona por el solo consentimiento del acreedor que renuncia a su crédito y del deudor que acepta esta renuncia. No establece la ley por regla general solemnidad alguna, cualquiera que sea la prestación a que el acreedor renuncia; y por regla general también, no es necesario que el consentimiento del acreedor o del deudor se preste expresamente, pues la remisión, puede ser, ya expresa, ya tácita, **resultante de actos que hacen suponer la voluntad de efectuar la remisión***"<sup>2</sup>. *—subrayado del Despacho—.*

Para que la remisión sea válida y produzca efectos jurídicos, los sujetos que intervienen en ella, deben tener plena capacidad y **consentimiento**, sobre este último, se ha dicho que, "*(...) la remisión puede hacerse **por la sola voluntad** del*

<sup>1</sup> Obligaciones, Séptima Edición. Jorge Cubides Camacho. Pág. 423.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de enero 27 de 1977, M.P. Humberto Murcia Ballén, *Jurisprudencia y doctrina*, t. VI, número 63, p. 150.

*acreedor sin necesidad de que el deudor consienta en ella. (...) si una persona puede a su arbitrio disponer de los derechos reales de que es titular, igualmente puede por su propia voluntad renunciar a los derechos personales que tiene a su nombre”.*

***No obstante ser el consentimiento necesario, la ley no establece formalidades especiales para su manifestación. El acto de remisión está exento de forma. (...) En conclusión, el consentimiento marca el momento en que se perfecciona la remisión”<sup>3</sup>.***

### **Del caso en concreto.**

Descendiendo lo expuesto al caso *sub judice*, divisa esta instancia que en el documento báculo de la presente acción, esto es, el acta de conciliación de fecha 21 de agosto del año 2018, las partes acordaron una serie de actos, no obstante, se hará referencia puntual a los recogidos en los numerales 4º y 5º por ser los que nos interesan.

Así, en el numeral 4º del acta se pactó que: ***“Como consecuencia del acuerdo anterior, el arrendatario se obliga para con el arrendador a pagar a título de cláusula penal la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.500.000.00) a más tardar el día 15 de enero de 2019, mediante PSE de la plataforma del banco DAVIVIENDA, la cual las partes manifiestan conocer”.*** –resaltado del Despacho–.

Por su parte, en el numeral siguiente se estableció que: ***“Sin perjuicio de lo anterior, las partes, es decir arrendador y arrendatario, acuerdan voluntariamente que si el arrendatario consigue un cliente que cumpla con los requisitos exigidos por la aseguradora respectiva y se firme un nuevo contrato de arrendamiento sobre el inmueble materia de este acuerdo antes del 15 de enero de 2019, el arrendatario no pagará la cláusula penal de que trata este acuerdo correspondiente al pago de los \$5.500.000.00 antes mencionados”.*** –resaltado del Despacho–.

Establecido lo anterior y dando un vistazo a los elementos de prueba aportados por el extremo pasivo, encuentra el Despacho que la sociedad ejecutada no logró cumplir lo pactado en el numeral 5º antes transcrito, para librarse del pago de la cláusula penal objeto de cobro, es decir, no consiguió un cliente dentro del plazo otorgado, que cumpliera los requisitos exigidos por la aseguradora, para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento del local sobre el que versó la conciliación. En efecto, obsérvese que en la comunicación que se avista a folio 42 del paginario, suscrita el 19 de noviembre del año 2018, se expresó a la entidad ejecutante que, ***“hicimos la gestión pertinente para poder arrendar la oficina y ceder el contrato y hasta el día de hoy muy pocas personas se han mostrado interesadas en la oficina, y ninguna ha concluido el proceso de arrendamiento”.***

---

<sup>3</sup> Obligaciones, Séptima Edición. Jorge Cubides Camacho. Pág. 428.

Por tal razón, en ese mismo comunicado la pasiva ofreció "**quedarse en la oficina arrendada**" hasta agosto del año 2019.

Dicha propuesta fue **negada** de manera rotunda por la inmobiliaria ejecutante, al responder textualmente que: "(...) **solicitamos amablemente atenerse a la literalidad de lo pactado en el acta de conciliación del 21 de agosto de 2018, y proceder a la entrega del inmueble el 31 de enero de 2019, así como el pago de la penalidad contemplada en el artículo cuarto del acuerdo (...)**", tal como se advierte a folios 45 y 46 del legajo.

Sin embargo, la sociedad demandada se resistió a ello y en comunicado de fecha 12 de diciembre del año 2018, insistió de nuevo a la inmobiliaria ejecutante "**renovar el contrato de arrendamiento a partir de este momento y durante (1) año a nombre nuestro, como si fuéramos un nuevo arrendatario presentado y así entregar el inmueble para esta fecha dentro de un año, es decir, entregar el inmueble en diciembre de 2019**". -fl. 48 del c.1-.

Ahora bien, la prueba principal en la que se soporta el medio de defensa alegado por la pasiva, obra a folio 49 del expediente, de la que, en palabras de la entidad demandada, se desprende **la renovación del contrato y la exoneración del pago de la cláusula penal**, dicha misiva de fecha julio 29 de 2019, suscrita por la señora Catalina Socha, perteneciente a la oficina de Atención al cliente de la Inmobiliaria Gupol Ltda., expresa que: "**Como administradores del inmueble en referencia le informamos que el incremento para el año 2019 será del IPC (3.18%) + 4 PUNTOS, por lo tanto a partir del 01 DE AGOSTO y por un año su canon de arrendamiento será de UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS MCTE (\$1.390.210.00)**". -negrilla original-.

En primer lugar, se aclara que no es del resorte del Despacho entrar a analizar si en el *sub lite* existe prueba de la **renovación** del contrato de arrendamiento dado que ello concierne a otra clase de acción de naturaleza declarativa y nos encontramos frente a una acción ejecutiva en la que se persigue el pago de la cláusula penal.

En segundo lugar, al analizar el contenido íntegro del anterior comunicado, encuentra el Despacho que, contrario a lo sostenido por la pasiva, **dicho documento no refleja per se el consentimiento del acreedor de condonar o exonerar el pago de la cláusula penal que se reclama por la vía ejecutiva**, pues en su reducido y concreto texto se informa cuál será el incremento del canon a partir del 1º de agosto del 2019.

Obsérvese que, en el recuento normativo que se sentó en las líneas precedentes, se expresó que la remisión de la deuda alegada como excepción, debe contar **el consentimiento del acreedor de renunciar a su acreencia personal**. No obstante, el documento objeto de análisis, **nada expresa sobre la intención de la inmobiliaria ejecutante de condonar o renunciar al cobro de la cláusula penal objeto de cobro compulsivo**. Nótese, además, que dicha misiva ni siquiera proviene **directamente del representante legal de la**

**persona jurídica demandante**, sino de la señora Catalina Socha, quien al parecer pertenece a la Oficina de Atención al cliente.

Y es que, el acto de remisión de un crédito sólo puede provenir de quien **es dueño del derecho**. En ese sentido, se ha expresado que: "**No tienen facultad de remitir una deuda los mandatarios de una persona si no se les ha dado expresamente esa facultad. Cuando se efectúa la remisión de un crédito ajeno sin expresa autorización, puede, con todo, convalidarse mediante ratificación del dueño del derecho.**<sup>4</sup>"

Adviértase, además, que la única posibilidad de que el deudor pudiera exonerarse del pago de la cláusula penal, era dando cumplimiento a lo convenido por los extremos procesales, en el numeral 5° del acta de conciliación adosada como título ejecutivo, sin embargo, como quedó antes visto, ello no fue cumplido por la parte demandada, tal como se manifestó a la inmobiliaria ejecutante mediante comunicado que milita a folio 42 del paginario.

Como corolario, teniendo en cuenta que la excepción presentada no cuenta con la contundencia jurídica para enervar las pretensiones de la demanda, el Juzgado denegará la prosperidad de la misma, ordenando en tal virtud, seguir adelante con la ejecución, tal y como se proveerá en la parte resolutive de ésta sentencia.

### **III. DECISION:**

Por mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **IV. RESUELVE:**

**Primero: DECLÁRESE NO PROBADA** la exceptiva denominada "**REMISIÓN DE DEUDA**", por los motivos señalados en la parte considerativa de la sentencia.

**Segundo:** En consecuencia, **ORDÉNASE** seguir adelante la ejecución en contra de la demandada, atendiendo el mandamiento de pago, así como lo dispuesto en la parte motiva de ésta providencia.

**Tercero:** Con sujeción a lo previsto en el art. 446 del C. G. del P., **PRACTÍQUESE** la liquidación del crédito, teniendo en cuenta lo esbozado en los numerales anteriores.

**Cuarto: ORDÉNASE** el avalúo de los bienes que hayan sido embargados y los que en un futuro se llegaren a embargar, así como su posterior remate.

---

<sup>4</sup> Obligaciones, Séptima Edición. Jorge Cubides Camacho. Pág. 428.

**Quinto: CONDÉNASE** en costas a la parte ejecutada. En tal virtud, se señalan como agencias en derecho la suma de **\$300.000.00**. Liquídense.

*NOTIFÍQUESE*

No. ESTADO: 046  
Fecha: 22- JUN- 2021

ANA LUZMILA MOLINA AMÉZQUITA.  
JUEZ.

**Firmado Por:**

**ANA LUZMILA MOLINA AMEZQUITA  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 04 COMPETENCIA MÚLTIPLE BOGOTÁ**

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:

**1c4494457c16c6e24a42d9e371974d23d3eb56d3d59bc5e1c5fe361ad30e92**

Documento generado en 04/06/2021 01:09:02 PM

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