

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO VEINTISÉIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY

Bogotá D.C., veintiuno (21) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

**EXP. N°2021-00127.**

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición que interpuso la apoderada de la parte demandante contra el auto del 16 de abril de 2021, en virtud del cual se negó el mandamiento de pago por la cláusula penal contemplada en el contrato de arrendamiento para vivienda urbana No. 54431 y la sanción contemplada en el artículo 24 de la Ley 820 de 2003 (Núm. 1. Fls.6 y 13)

#### **I. ANTECEDENTES**

En criterio de la recurrente, se debe revocar el auto atacado toda vez que considera que para exigir el pago de la cláusula penal no es necesario que el juez declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento, puesto que, según su criterio, es suficiente con que la parte demandada se encuentre en mora o que haya sido reconvenida, ello porque, al incumplir el contrato se causa un perjuicio que habrá de ser subsanado conforme se haya acordado en el pacto contractual.

#### **II. CONSIDERACIONES**

1. Para resolver es preciso tener en consideración que el recurso de reposición tiene como objetivo que el Juez examine sus propias decisiones, ello con el fin de volver sobre el tema que aduce el impugnante, de manera que se revoquen o reformen, en la perspectiva de corregir los yerros en que pudo incurrir, de conformidad con el artículo 318 del Código General del Proceso.

2. Ahora en el *sub-lite*, se advierte que el 16 de abril de 2021, el Juzgado negó el mandamiento de pago por la cláusula penal contemplada en el contrato de arrendamiento para vivienda urbana No. 54431 y la sanción contemplada en el artículo 24 de la Ley 820 de 2003 (Núm. 1. Fls.6 y 13), habida cuenta que, en la demanda no se exigen los cánones de arrendamiento, en consecuencia, al documento aportado no puede dársele el trámite dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso, pues lo que se pretende es debatir el incumplimiento del contrato, y para ello resulta pertinente el procedimiento declarativo.

Sea lo primero destacar que, de acuerdo con lo estimado en el artículo 1592 del Código Civil *“La cláusula penal es 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.”*; de ahí que, dicha figura jurídica se erige como una estimación anticipada de los perjuicios, establecida por acuerdo accidental y accesorio de las partes.

Ahora bien, paralelo con la doctrina, son tres los tipos de cláusulas penales, por una parte la moratoria, que hace alusión al retardo en el incumplimiento de la obligación principalmente pactada y pretende indemnizar los daños causados por la mora; seguida de la compensatoria, que tiene por fin pactar la indemnización de perjuicios por el incumplimiento de la obligación principal; finalmente, la sancionatoria o de apremio, mediante la cual se acuerda el sufragio de una sanción que busca indemnizar los perjuicios causados por causa distinta al incumplimiento de la obligación principal.

3. Por su parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 820 de 2003 numeral 4 es deber del arrendatario pagar a favor del arrendador, indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento, cuando el primero decida dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> “(...) El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento(...)”

Está última compensación de perjuicios pretende solventar los daños que se causen por la terminación temprana del vínculo contractual de arrendamiento, dicho de otro modo, intenta resarcir los menoscabos producidos por el incumplimiento en el plazo pactado.

4. Obsérvese que ambos desagravios, tanto la cláusula penal, como la indemnización del artículo 24 del estatuto de arrendamiento de vivienda urbana, se originan en una obligación principal y procuran reparar a la parte cumplida, bien sea por la tardanza en el pago del valor del contrato, por el incumplimiento en el término pactado, o por otra inobservancia a lo negociado contractualmente.

Así las cosas, al tratarse de deberes accidentales o accesorios, en anuencia con lo prescrito en el artículo 1542 del Código Civil, no pueden ser exigidos sin la respectiva verificación del cumplimiento de la condición principal.

Conforme con el artículo 427 del Código General del Proceso en el evento en que se pretenda la ejecución por perjuicios derivados del incumplimiento de una obligación de no hacer, o la destrucción de lo hecho, debe allegarse junto con el libelo: i) Documento que demuestre la contravención, el cual puede ser, por ejemplo, escrito privado proveniente del deudor, documento público, inspección, o confesión judicial extraprocesal, o sentencia; ii) Medio de prueba que acredite el cumplimiento de la condición suspensiva, *verbi gracia*, documental que demuestre el incumplimiento de la parte respecto del término contractual pactado, o el no pago oportuno de los cánones, entre otros.

Con todo, es claro que, las dos indemnizaciones prematuras acordadas por las partes contractualmente o por orden legal, tienen como fuente jurídica el incumplimiento de uno de los contratantes, de ahí que su certeza no pueda surgir del mismo contrato, pues el desarrollo de las obligaciones se da en momentos posteriores a la firma de aquel, por ello, cuando se acomete cuestionar el incumplimiento, será perentorio, además de validar el acuerdo de las partes, verificar otros medios de prueba que validen el cumplimiento e incumplimiento de los contratos, es por esto que la contención debe ser conocida por la vía declarativa, y no la ejecutiva.

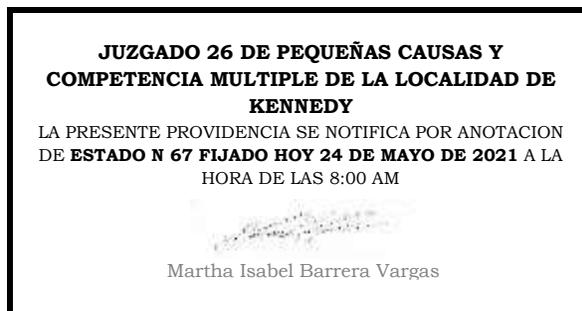
Y es precisamente por lo anterior, que los argumentos expuestos por la recurrente no resultan suficientes para revocar el auto objeto de censura, razón por la cual el mismo se mantendrá ímpoluto en su totalidad. Por lo brevemente expuesto, el Juzgado,

**RESUELVE:**

**NO REPONER** el proveído del 16 de abril de 2021, por las consideraciones expuestas.

Notifíquese,

  
**MANUEL RICARDO MOJICA ROJAS**  
**JUEZ**



CD.

**Firmado Por:**

**MANUEL RICARDO MOJICA ROJAS**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 26 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:

**b712094a47cf19e8a477a8d6ea7869739a87ce91f838a219d8628cfbe85b5b18**  
Documento generado en 21/05/2021 04:09:21 PM

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