



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., veintinueve (29) de octubre de dos mil veinte (2020).

Ref: EJECUTIVO<sup>1</sup> de G&M GRUPO INMOBILIARIO S.A.S. contra MARTHA YOLANDA RAMIREZ GAITAN y otro. Exp. 11001-41-89-039-2020-00332-00.

Resuelve el Despacho el recurso de reposición, interpuesto oportunamente por el apoderado del extremo demandado contra el auto de fecha del 4 de agosto del 2020, mediante el cual se libró el mandamiento de pago solicitado por concepto de cánones de arrendamiento y cláusula penal.

### FUNDAMENTO DEL RECURSO:

Argumenta el quejoso su recurso sobre la base del: *“...no cumplimiento de los requisitos básicos de la demanda, en cuanto al artículo 82 inciso siete, ya que la parte demandante no estipula el juramento estimatorio establecido en el artículo 206 del Código general del Proceso, el cual es aplicable al proceso que aquí se debate, ya que el demandante pretende el pago de una indemnización, y la no presentación del JUARAMENTO ESTIMATORIO genera causal de rechazo de la demanda.”* Y, que se: *“...admite la pretensión de una cláusula penal por fuera de la ley, ya que permite y acepta una cláusula abusiva e ilegal al ser determinada por tres veces el valor del canon de arrendamiento, lo anterior atendiendo a que la cláusula penal esta reglada por el artículo 1601 del código civil...”*.

Por lo anterior solicita se: *“Rechace de Plano la demanda...”*.

En replica al recurso el extremo ejecutante plantea que: *“...nos encontramos frente a un proceso ejecutivo en el cual no se están estimando perjuicios, lo que se pretenden son obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento que cumple con las estipulaciones del artículo 422 del CGP, es decir que contiene obligaciones claras expresas y actualmente exigibles, al no haber sido satisfechas como se estableció en el clausulado del contrato, este proceso ejecutivo tiene como título base de ejecución un documento denominado TITULO EJECUTIVO, por tanto no se incluye juramento estimatorio.”*

Y, frente al segundo reproche que: *“...la solicitud de bajar el monto de la cláusula penal, debo indicar que nos encontramos frente a un contrato de arrendamiento de inmueble de destinación comercial por lo tanto no se aplican las disposiciones del 1601 del Código Civil con relación al cobro de penalidad, estos contratos se regulan por el código de comercio que no limita la penalidad y hasta permite el cobro de intereses de mora, asimismo faculta para cobrar indemnización en caso de terminación anticipada del contrato por los meses que falten para el cumplimiento de la vigencia.”*

### CONSIDERACIONES:

1.- Para que una obligación de carácter dineraria pueda ser cobrada a través de la ejecución forzada, es indispensable que la prestación sea *“expresa, clara y exigible, que conste en documento que provenga del deudor o de su*

---

<sup>1</sup> Los memoriales para la actuación de la referencia deberán ser allegados únicamente al correo electrónico [j39pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j39pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co), en formato PDF identificando el número de proceso al que vaya dirigido.

*causante, y constituya plena prueba contra él*", conforme las previsiones del art. 422 del C.G.P., de ahí que el juzgador al encontrarse frente a una demanda ejecutiva deba examinar si tales presupuestos se cumplen, pues la ausencia de uno de ellos da al traste con la pretensión invocada.

Ahora, los títulos ejecutivos en nuestra legislación se pueden clasificar con base en la naturaleza y procedencia del acto jurídico, en cuatro grupos, a saber: a) judiciales, **b) contractuales**, c) de origen administrativo; c) los que emanan de actos unilaterales del deudor; d) simple y, e) complejo.

Aunque todos deben cumplir con las exigencias de estirpe general consagradas en el artículo 422 de la ley adjetiva, cada uno de ellos tiene requisitos complementarios o especiales que también deben concurrir en el documento para que tengan esa connotación; los judiciales son aquellos que provienen de una sentencia de condena proferida por un juez o tribunal de cualquier jurisdicción; **los contractuales** son los que están inmersos en las distintas relaciones contractuales que las partes celebran en el giro ordinario de la actividad humana; de origen administrativo son aquellos en donde la declaración de voluntad que contiene la obligación se hace, no por una autoridad judicial, sino por un ente administrativo en favor suyo; los que provienen de actos unilaterales del deudor son aquellos en los cuales solamente el deudor se compromete a cumplir determinada obligación.

2.- Ahora bien, el artículo 206 del Código General del Proceso -Ley 1564 de 2012- prevé que: *"Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo"*.

De otra parte, la ausencia o el cumplimiento imperfecto del juramento estimatorio que consagran los reseñados preceptos, da lugar a la inadmisión de la demanda, a voces de los artículos 82 (num. 7°) y 90 (num. 6°) del Código General del Proceso.

3.- Conforme a la anterior normativa y, descendiendo al caso concreto se tiene que en la demanda se pretende, el pago de un título ejecutivo, esto es, un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes contendientes, que recoge obligaciones claras, expresas y exigibles, tales como el pago de cánones de arrendamiento por la tenencia de un bien inmueble en un periodo determinado, así como el pago de una cláusula penal.

Respecto a la cláusula penal la ley sustantiva civil indica que: *"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"* (art. 1592 C.C.), de tal manera que la misma puede ser considerada como una obligación accesoria cuya finalidad es esencialmente asegurar el cumplimiento de otra principal.

Ahora bien, uno de los presupuestos que previó el legislador para el cobro de la cláusula penal, es el dispuesto en el art. 1594 de la norma en comento, el cual señala que: *"Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal" (Subraya y negrilla fuera del texto).*

3.1.- De allí claramente se logró establecer al momento de calificar la demanda que no era necesario el requisito de juramento estimatorio que echa de

menos el recurrente, en atención a que no se persigue el reconocimiento de una indemnización, ni de una compensación como tampoco el pago de frutos o mejoras, que permitiera requerir dicho ítem en la demanda, ya que la misma solo busca el pago de cánones de arrendamiento pactados en un contrato de arrendamiento y, el respectivo pago de la cláusula penal como consecuencia del incumplimiento allí acordado, se itera, del no pago de los cánones de arrendamiento en los términos estipulados.

Y, es que, de conformidad con la citada norma, es posible perseguir el cobro de la pena pactada, al mismo tiempo en que se está solicitando el cumplimiento de la obligación principal, puesto es dable exigir las conjuntamente cuando, expresamente, haya sido pactado por las partes el pago de la pena por el simple retardo, o que por el pago de dicha pena no se entienda extinguida la obligación principal.

Precisamente, la anterior circunstancia es la que se acredita en el caso objeto de estudio, ya que por un lado, el demandante inició proceso ejecutivo para obtener el pago de los cánones de arrendamiento en mora y, por el otro, pretende adicionalmente exigir el pago de la cláusula penal por incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, obligaciones frente a las cuales se debe valorar el documento que las contiene, de manera independiente, pues no se trata de una sola así estén contenidas en el mismo título (fl. 1-2 ib).

Por lo tanto, al pretenderse el pago de la obligación principal cánones de arrendamiento prevista en la cláusula quinta del contrato referido, es procedente a su vez perseguir el pago de la cláusula penal –cláusula decima tercera- por razón que en dicha cláusula, se contempló una de las circunstancias previstas en el artículo 1594 del C. C. para un eventual cobro conjunto. Estrictamente, la cláusula pactada, señala lo siguiente: “...*el incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato y el no pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al valor de TRES MESES de arrendamiento que esté vigente al momento que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá **en todo caso que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, daño emergente y lucro cesante si es del caso.***”.

Valga la pena resaltar que conforme a las previsiones del artículo 430 del C. G. del P. este recurso se edifica para analizar los requisitos formales del título, de allí que cualquier discusión en torno a la posibilidad de rebajar el monto de la pena resulta de fondo, por lo que deberá discutirse al interior de la contención, esto es, en la sentencia que ponga fin a la instancia de ser el caso, pues las partes puede llegar un arreglo directo antes de ello.

4.- Así las cosas, dada la posibilidad de perseguir el cobro de la cláusula penal y el cumplimiento de la obligación principal en el presente caso, se confirmará el auto motivo de inconformidad.

En mérito de lo expuesto el Juzgado 39 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** la providencia fechada 4 de agosto de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**Notifíquese,**

**CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS**

-Juez-

Exp. 11001-41-89-039-2020-00332-00

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO:**

La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. **97 hoy 30** de octubre de 2020.  
La secretaria,

**MARTHA YANETH CONTRERAS GÓMEZ**

**Firmado Por:**

**CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CARDENAS  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 39 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:

**6b18c81f6d20644b25735c1e01fe0750b504abc71872691f4b  
0fc6f48fb95e80**

Documento generado en 28/10/2020 06:29:45 p.m.

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