



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., veintiuno (21) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Ref: EJECUTIVO¹ de MATIAS VALDES RESTREPO contra MARLENY ISABEL PLATA RENDON y otros. Exp. 11001-41-89-039-2020-01324-00².

Resuelve el Despacho el recurso de reposición, interpuesto oportunamente por el apoderado del extremo demandado contra el auto de fecha del 26 de noviembre 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 que: *“...respecto de la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento que suscita la controversia, es necesario indicar que su activación, es decir, los deberes que surgen de ellas, no son claramente exigibles. Lo anterior, por cuanto, según se desprende de los documentos que se aportan en calidad de prueba, el demandante, a través de quien ejerció como su mandataria y administradora del apartamento objeto del contrato, Yolanda Restrepo Rengifo, acordó la terminación del contrato de arriendo, a partir del día 3 de octubre de 2020, con la tenedora del inmueble, quien actuó, en esa ocasión, también como mandataria, empero, de los arrendatarios. Esa terminación, no sobra indicar, quedó por escrito, es decir, constituye un pacto válido y vinculante entre las partes contractuales. De igual modo, por cuanto, si bien la entrega del bien se produjo el 10 de octubre siguiente, es decir 7 días después de la fecha de terminación del contrato, ello fue producto de un acuerdo bilateral entre las partes contractuales, contenido en el acta de conciliación que la misma parte demandante aportó como título ejecutivo. Valga mencionar también, que desde el momento en que se dio por finalizado el contrato, el 3 de octubre, la parte demandante ejerció el control del bien, como consta en las comunicaciones que desde esa misma fecha se tuvieron con la administración, donde era la parte demandante y no la tenedora del inmueble quien autorizaba o no el ingreso...”*.

Agrega que: *“...la pretendida obligación por ejecutar, a saber, la cláusula penal contractual, no contiene una obligación actual y exigible. En consecuencia, no existe un título ejecutivo con el mérito exigido por el artículo 430 del Código General del Proceso. Por último, téngase en cuenta que, culminado el contrato por mutuo acuerdo, esto es, desde el mencionado 3 de octubre, la tenedora del inmueble cesó de ejercer en calidad de mandataria de los arrendatarios para efectos del cumplimiento de sus compromisos contractuales por el convenio de arrendamiento. Por ello, el acta de conciliación en el cual participó la tenedora, no implicó la participación de ninguno de los demandados. En fin, el acto conciliatorio no contiene obligaciones que presten mérito ejecutivo de cara a los ahora demandados.”*

En replica al recurso el extremo ejecutante plantea que: *“...la Cláusula Penal que aquí se pretende sea pagada por la parte pasiva, nace a la vida jurídica por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los*

¹ Los memoriales para la actuación de la referencia deberán ser allegados únicamente al correo electrónico j39pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co, en formato PDF identificando el número de proceso al que vaya dirigido.

² Consulte su proceso en la página de la Rama Judicial.

obligados en el contrato y no por la entrega del inmueble. Existen unas obligaciones dinerarias insatisfechas por los arrendatarios, las cuales no fueron ni han sido a la fecha canceladas a favor de su arrendador, acreencias que debieron ser atendidas en los términos del contrato.”

Y, frente a la conciliación puntualizó que: *“...si bien las partes mediante acuerdo de conciliación celebrado ante la Cámara de Comercio de Bogotá acordaron la entrega del inmueble, no se realizó acuerdo alguno respecto el NO cobro o condonación de valores adeudados derivados del incumplimiento del contrato referente al pago de cánones de arrendamiento y clausula penal, tal como se puede verificar en el cuerpo del acta de conciliación de fecha 8 de octubre de 2020, es de precisar que el ánimo conciliatorio versó solamente respecto la entrega del inmueble, esto con el fin de no prolongar el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento a cargo de los aquí demandados, pero no tiene alcance de paz y salvo en relación con las obligaciones dinerarias pendientes de ser pagadas...”*

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 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, 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 extinga la obligación principal” (Subraya y negrilla fuera del texto).

2.1.- De allí claramente se logró establecer al momento de calificar la demanda que era procedente perseguir el cobro de los 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, 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- 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 cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de éste contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de 3 cánones de arriendo... (...) a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento...”.

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 existencia de una posible conciliación extrajudicial 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.

3.- Así las cosas, dada la posibilidad de perseguir el cobro de la cláusula penal, ante 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 26 de noviembre de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese,

CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS

-Juez-

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. 54 hoy 24 de mayo 2021.

La secretaria,

MARTHA YANETH CONTRERAS GÓMEZ

Exp. 11001-41-89-039-2020-01324-00

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:

**854ff3381fca32e0abc9ddf54449a846a9819f9daaefb2c7c535
2a155003f0fb**

Documento generado en 19/05/2021 05:29:04 PM

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