



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., veintiocho (28) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Ref: EJECUTIVO¹ de CONTINENTAL DE BIENES BIENCO S.A.S. INC contra FUNDERIR COLOMBIA S.A.S., y otros. Exp. 11001-41-89-039-2020-00933-00².

Resuelve el Despacho el recurso de reposición, interpuesto oportunamente por el apoderado del extremo demandado JEANNETTE ISOLINA AGUILLON NAVARRO, contra el literal b) del auto de fecha del 29 de octubre del 2020, mediante el cual se libró el mandamiento de pago solicitado por concepto de cláusula penal.

FUNDAMENTO DEL RECURSO:

Argumenta el quejoso su recurso sobre la base que: *“...El Decreto 579 de 2020 expedido por el presidente de la República se realizó a efectos de adoptar medidas transitorias en contratos de arrendamientos, bajo el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, teniendo efectos a partir del día 15 de abril de dicho año. En el mencionado Decreto -el cual tiene fuerza de ley- consagró en su numeral 1° del artículo 3° lo siguiente: “El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.” (Negrillas fuera de texto). Es decir que, a través de la norma antes citada, se prohibió cobrar a los arrendadores suma alguna por concepto de penalidades producto de la mora que se presentarán los arrendatarios, pues, como es de conocimiento público, dicha mora no se produjo por capricho de las personas, sino que, fue producto de un acto imprevisible e irresistible derivado de la pandemia del COVID-19.....”.*

Agrega que: *“...Basta esta razón, para que el despacho revoque la decisión tomada en el auto objeto de estudio, pues, como lo manifiesta la misma parte actora, la mora se produjo para el mes de junio de 2020 (fecha en la que estaba en pico la pandemia)”.*

En replica al recurso los restantes demandados que conforman el extremo ejecutado plantean que: *“...en ningún momento incumplieron el contrato, pues las actuaciones de la demandante estuvieron encaminadas en hacer incurrir en mora a los ahora demandados, situación que debe ser sustentada en el trámite de las excepciones de mérito propuestas.”.*

Y, agregan que: *“...frente a la causación de la cláusula penal el recurrente se sustenta en el Decreto 579 de 2020, cabe anotar que no existió incumplimiento en vista que fue a razón de las actuaciones de la demandante que se han presentado pagos pendientes, por lo que en los términos del artículo 1609 del Código Civil, no es posible alegar un incumplimiento del contrato en cabeza de los demandados cuando el incumplimiento fue pretendido y ocasionado por causa de las acciones del arrendador, y al no existir incumplimiento no se genera la cláusula penal pretendida en este proceso. Todo lo anterior será debidamente sustentado*

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.

en el trámite de las excepciones de mérito y respecto de los argumentos expuestos por el recurrente manifestó al despacho que no me opongo...”.

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 décimo 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 éste contrato, y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual de arrendamiento...”.

2.2.- Ahora bien, sobre el cobro de réditos moratorios y sanciones por mora en contratos de arrendamiento debe decirse que con la expedición del Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 que declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional por el término de treinta (30) días, con el fin de conjurar la grave calamidad pública que afecta al país por causa del nuevo coronavirus COVID-19, entre otros, se expidió el Decreto Legislativo No. 579 del 15 de abril 2020, “*Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica*”, el cual en su artículo 3 que reguló lo concerniente a las estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento, así:

*“Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones: **1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.** 2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.”.*

En la temática, nótese que si bien el contrato de arrendamiento base de la acción resultó cobijado por las disposiciones del Decreto 579 de 2020, que determinó el no cobro de intereses o penalidad alguna sobre los cánones adeudados entre la vigencia de ese acuerdo -15 de abril de 2020- y el mes de **junio de 2020**, lo cierto es que se reclama el pago de cánones adeudados posterior a esa fecha, es decir, julio, agosto y septiembre, de donde claramente el alegato de la ejecutada no tiene prosperidad, ya que como fue antes advertido la

Exp. 11001-41-89-039-2020-00933-00

cláusula penal se pactó por el simple retardo de uno o más cánones, de allí que sea exigible su cobro.

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. Lo anterior sin perjuicio de los medios exceptivos planteados y, la verificación del incumplimiento contractual frente al pago de las obligaciones allí pactadas.

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 29 de octubre de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese,

CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS
-Juez-

<u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</u> La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. 57 hoy 31 de mayo de 2021. 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: 1f8d0b73a6e41724ab6cf7490ba4c5de10bdfd5599760314f1dc483dae2b1a94 Documento generado en 26/05/2021 02:19:26 PM Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica
