



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

Bogotá D.C., dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Ref: EJECUTIVO<sup>1</sup> de JULIO CORREDOR & CIA S.A.S. contra JHOJAN ALDEMAR GALLO AVELLANEDA y otros. Exp. 11001-41-89-039-2021-00642-00<sup>2</sup>.

Resuelve el Despacho el recurso de reposición, interpuesto oportunamente por el apoderado del extremo demandado, contra los literales c) y d) del auto de fecha del 9 de marzo del 2021, mediante el cual se libró el mandamiento de pago solicitado por concepto de cláusula penal y los cánones causados posterior a la presentación de la demanda.

### FUNDAMENTO DEL RECURSO:

Argumenta el quejoso su recurso sobre la base que: *“...Mediante misiva fechada: 12 de diciembre de 2019, el Departamento de Arrendamientos de la empresa inmobiliaria JULIO CORREDOR & CIA SAS comunicó a mi(s) prohijado(s) que se entregara el Apartamento el último de julio de 2020 caso en el cual no hay lugar al pago de ninguna indemnización. 2) En la fecha: 03 de agosto de 2020, mi(s) prohijado(s) realizaron la restitución y entrega material del Inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana base de la presente discusión judicial, al Arrendador; esto es, a la finalización del acotado Contrato en el mes de julio de 2020. 3) En razón y conforme a lo anterior anotado, de ninguna manera procede que el Apoderado de la empresa Demandante pretenda el cobro de sanción alguna, llámese ésta indemnización legal o pena contractual. 4) Habida cuenta que el Inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana base de la presente discusión judicial fue recibido a conformidad por el Arrendador, de ninguna manera procede que el Apoderado de la empresa Demandante pretenda continuar /perpetuarla causación y el recaudo vía judicial de cánones habiéndose entregado /restituido voluntariamente el Inmueble a la terminación del aludido Contrato.”.*

En replica al recurso el ejecutante solicita: *“...sea despachado desfavorablemente el recurso interpuesto por cuanto a la cláusula penal se hizo válida por el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento del mes de junio de 2020; Así como se encuentra estipulado en el contrato de arrendamiento CLAUSULA DECIMA Y DECIMA PRIMERA, que el incumplimiento de una o más mensualidades de no pago, se hace efectiva el cobro de la pena y es del caso indemnización...”.*

Y, agrega que: *“...las circunstancias que ha manifestado el demandado para ser resueltas en sede de reposición no corresponden a falta de requisitos formales que la demanda debía observar como lo dispone el artículo 100 del Código General del Proceso y tampoco se refieren a una controversia sobre los requisitos formales que el título ejecutivo debería observar como lo permite el artículo 430 de la misma obra citada, siendo por el contrario hechos que deben ser alegados mediante excepciones de mérito por cuanto atacan una de las pretensiones de la demanda lo cual se decidirá en sentencia...”.*

<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.

<sup>2</sup> Consulte su proceso en la página de la Rama Judicial.

## 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 entienda extinguida 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 el contrato de arrendamiento, los que se sigan causando hasta la entrega efectiva del bien y, así mismo 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 primera- 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 (los) arrendatario(s) de las cláusulas de éste contrato y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades o del cobro de sumas por concepto de servicios o de cuotas de administración, o al inicial el arrendador acción judicial de restitución, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente ad duplo del precio mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento en que se requiera el pago que se pretende a título de pena...*”.

2.2.- Ahora bien, sobre el cobro de los cánones que se causen en curso de la presenta acción, ello también resulta procedente, por razón que el contrato de arrendamiento base de la acción cobija el cobro de todos los cánones que se causen con ocasión del mismo, de donde claramente el alegato de la ejecutada no tiene prosperidad, ya que como fue antes advertido la 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, junto a los cánones que se causen hasta la entrega del inmueble, 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 y, la causación de los cánones en curso de la presente acción.

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 9 de marzo de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**Notifíquese,**

**CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS**

-Juez-

<p style="text-align: center;"><b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</b> La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. 78 hoy 19 de julio de 2021. La secretaria,</p> <p style="text-align: center;"><b>MARTHA YANETH CONTRERAS GÓMEZ</b></p> <p style="text-align: center;">Firmado Por:</p> <p style="text-align: center;"><b>CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CARDENAS</b> <b>JUEZ MUNICIPAL</b> <b>JUZGADO 39 COMPETENCIA MÚLTIPLE BOGOTÁ</b></p>
---

Exp. 11001-41-89-039-2021-00642-00

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:

**80bb24c731330a9c92bdb3a85e328ad69153ee1c810e11937  
2bcbfa0ed15da4f**

Documento generado en 14/07/2021 12:43:10 PM

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