



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

Bogotá D.C., trece (13) de enero de dos mil veintidós (2022).

Ref: EJECUTIVO¹ -EN RESTITUCIÓN- de ARMANDO ARIAS PULIDO contra HAROLD ARTURO NAVAS OCHOA y otros. Exp. 11001-41-89-039-2020-00467-00².

Resuelve el Despacho el recurso de reposición, interpuesto oportunamente por la apoderada del extremo demandado contra el auto de fecha del 16 de noviembre del 2021, mediante el cual se libró orden de pago.

FUNDAMENTO DEL RECURSO:

Argumenta la quejosa su recurso sobre la base que: *“...en el mandamiento Ejecutivo el cual se recurre profirió orden de pago por una cláusula penal que corresponde a 3 veces la obligación principal; incurriendo tanto su despacho con el auto recurrido como el demandante en el ex eso en la cláusula penal o lo que llamarían los doctrinantes la lesión enorme. 5. Por otro lado, el demandante realizó un incremento del canon de arrendamiento de \$34000 para el 01/06/2020. 6. Para la referida fecha del primero de junio del año pasado y estando vigente el Decreto Legislativo 579 de 2020, y según el artículo segundo; no podían realizarse incrementos a los cánones de arrendamiento por tanto los cánones cobrados por el demandante dentro del presente proceso y convalidados por usted señor juez con el mandamiento Ejecutivo del 16 de noviembre, carece de título Ejecutivo cada uno de ellos en \$34.000.”*

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

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.

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 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. 5 ib).

Por lo tanto, al pretenderse el pago de la obligación principal cánones de arrendamiento prevista en la cláusula segunda del contrato referido, es procedente a su vez perseguir el pago de la cláusula penal –cláusula octava- 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 simple retardo en el pago de cualquiera de las mensualidades del arrendamiento estipulados... el no pago de los servicios públicos o la violación total o parcial de cualquiera de las obligaciones que este contrato o la ley impone, el arrendador tendrá los siguientes derechos... Constituir a los arrendatarios en deudores del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, como clausula penal o indemnización adelantada...”*.

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 un posible cobro superior al legalmente establecido en material de clausula penal y, la inaplicación del incremento resulta de fondo, por lo que deberá discutirse al interior de la

Exp. 11001-41-89-039-2020-00467-00

contención, que será resuelto 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 16 de noviembre de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese,

CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS

-Juez-

<p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. 02 hoy 14 de enero 2022. La secretaria, MARTHA YANETH CONTRERAS GÓMEZ</p>
--

Firmado Por:

Cristhian Camilo Montoya Cardenas
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 39 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **676feda48e96c2218d61b508e231b064c38ca0cd6d78baa554b422d426785a2c**

Documento generado en 12/01/2022 01:18:42 PM

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