



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, treinta (30) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	CARLOS HERNAN VARGAS JARAMILLO
DEMANDADO	MILTON CESAR HENAO VARGAS Y OTROS
RADICADO	05001 40 03 009 2018 01313 01
INSTANCIA	SEGUNDA
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 033
PROCEDENCIA	JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.
TEMAS	LAS OBLIGACIONES INCUMPLIDAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CONSTITUYEN MERITO EJECUTIVO. EL ACUERDO DE VOLUNTADES PRIMA SOBRE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES CONTENIDAS EN LOS CONTRATOS COMO EXPRESION DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD. LA CLAUSULA PENAL Y SU APLICACIÓN.
DECISIÓN	CONFIRMA SENTENCIA.

Sea lo primero advertir que se incorporan los memoriales que anteceden a la presente sentencia, en los cuales se solicita se profiera la misma; por lo tanto no se hace pronunciamiento adicional con relación a ellos, puesto que en esta providencia habrán de resolverse.

Atendiendo a la facultad concedida en la Ley 2213 de 2022, artículo 12, de proferir sentencia escrita, procede el despacho en sede de segunda instancia a resolver el recurso de alzada que contra la sentencia proferida por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Oralidad de Medellín interpusiera el apoderado de la parte demandante, en el proceso ejecutivo, radicado con el número 05001 40 03 **009 2018 01313 01**.

1. ANTECEDENTES

La demanda.

Presenta la parte demandante a través de su apoderado judicial, demanda mediante la cual solicita librar mandamiento ejecutivo a favor del señor Carlos Hernán Vargas Jaramillo, y en contra de la sociedad Manufacturas Infantiles S.A.S., y Oscar Henao Vargas, y Milton Cesar Henao Vargas, en calidad de coarrendatarios, de forma solidaria, y por las siguientes sumas de dinero:

-Por la suma de \$ 292.800.00, correspondiente al saldo pendiente del canon de 01 de marzo a 30 de marzo de 2018. Exigible a partir del día 6 de marzo de 2018.

-Por la suma de \$ 12.000.000.00, correspondiente al canon de 01 de abril al 30 de abril de 2018. Exigible a partir del día 06 de marzo de 2018.

-Por la suma de \$ 12.000.000.00, correspondiente al canon de 01 de mayo al 30 de mayo de 2018. Exigible a partir del día 06 de mayo de 2018.

-Por la suma de \$ 12.000.000.00, correspondiente al canon de 01 de junio al 30 de junio de 2018. Exigible a partir del día 06 de junio de 2018.

-Por la suma de \$ 12.000.000.00, correspondiente al canon de 01 de julio al 30 de julio de 2018. Exigible a partir del día 06 de julio de 2018.

-Por la suma de \$ 12.000.000.00, correspondiente al canon de 01 de agosto al 30 de agosto de 2018. Exigible a partir del día 06 de agosto de 2018.

Finalmente solicitó librar mandamiento de pago por los intereses moratorios liquidados sobre cada uno de estos capitales desde la fecha en que se hizo exigible cada una, y hasta el día de la solución o pago efectivo de la obligación; los cuales serán liquidados a la tasa máxima legal permitida.

Como hechos que soportan las pretensiones señala:

Que, el día 29 de agosto de 2011 mediante contrato escrito el señor Carlos Hernán Vargas Jaramillo, en calidad de arrendador, entregó a título de arrendamiento a la sociedad Manufacturas Infantiles S.A., identificada con NIT. No. 891.411.007-8 y el señor Oscar Henao Marín, en calidad de arrendatarios, el local comercial ubicado en la Carrera 52#10B Sur – 64 del municipio de Medellín – Antioquia, identificado con folio de matrícula No. 001-744865,

contrato de arrendamiento que fue suscrito también por los señores: Claudia Patricia Henao Vargas y Milton Cesar Henao Vargas, en calidad de coarrendatarios.

Expresó que, las partes pactaron en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento que, el precio del canon de arrendamiento era la suma de \$5.500.000 mensuales, más el IVA correspondiente, canon que debería ser pagado según la cláusula segunda del contrato señalado del inmueble, por mensualidades anticipadas dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. Manifestó que, de acuerdo a la voluntad expresa de las partes, el canon de arrendamiento del inmueble objeto del contrato señalado, fue incrementado sucesivamente, correspondiendo para el año 2018 un valor acordado de \$12.000.000 más IVA (IVA que equivale a \$2.280.000), es decir, un total de \$14.280.000.

Afirmo que, la ubicación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento es el Municipio de Medellín, que durante toda la ejecución del contrato el lugar de cumplimiento de la obligación fue Medellín, así mismo los pagos se efectuaban en la cuenta bancaria suministrada por el arrendador y a nombre de este.

Que, según la cláusula tercera del contrato de arrendamiento denominada: "terminación y prórroga del contrato", el contrato de arrendamiento se prorrogaría automáticamente, si ninguna de las partes manifestare su decisión de terminarlo con tres (3) meses de anticipación a las fechas de vencimiento del contrato.

Indicó que, la duración del contrato de arrendamiento inicialmente suscrito entre las partes fue de doce (12) meses contados a partir del 01 de septiembre de 2011, hasta el 31 de agosto de 2012, y se prorrogó cada año consecutivamente, siendo la última prórroga del 01 de septiembre de 2017 hasta el 31 de agosto de 2018.

Sostuvo que, los arrendatarios incumplieron el contrato de arrendamiento suscrito, terminando de forma unilateral el mismo antes del plazo señalado en el contrato, y adeudando a la fecha a su representado los cánones de

arrendamiento a los meses de marzo (saldo pendiente después del abono), abril y mayo del 2018, cada uno por valor de \$14.280.000 más la suma de \$570.000, por concepto de reparaciones pendientes por efectuar al inmueble por parte de los arrendatarios; factura de N° 0656 de marzo de 2018.

Agregó que, los arrendatarios y coarrendatarios pactaron con el arrendador, una cláusula penal por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones consagradas en el contrato de arrendamiento por la suma equivalente al precio de 3 cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin que sea necesario requerimiento alguno para su exigibilidad, tal y como consta en la cláusula décimo tercera del contrato de arrendamiento suscrito.

Que, a causa del incumplimiento del contrato por parte de los arrendatarios, la terminación unilateral del contrato de arrendamiento y la restitución unilateral e ilegítima realizada por los arrendatarios, se deduce un incumplimiento en el contrato, generándose una obligación clara, expresa y exigible.

Manifestó que, los arrendatarios, infringieron la obligación estipulada en el numeral 1 de la cláusula octava del contrato de arrendamiento, el cual reza: "Pagar el precio pactado, dentro del término estipulado."

Que, el proceder unilateral e injustificado de los arrendatarios, resulta contrario al principio de la buena fe e infringe el principio de obligatoriedad contractual.

Indicó que, los arrendatarios deberán pagar los siguientes conceptos discriminados a continuación:

-Por concepto de renta pendiente \$60.292.800, correspondiente al periodo comprendido entre el día 01 de marzo de 2018 y el día 31 de agosto de 2018. Con base en los términos convenidos en el contrato, sumas descritas en el siguiente cuadro:

PERIODO	CANON	VALOR ADEUDADO
Marzo 01 a marzo 31 – 2018	\$ 12.000.000	\$ 292.800
Abril 01 a abril 30 -2018	\$ 12.000.000	\$ 12.000.000
Mayo 01 mayo 31 -2018	\$ 12.000.000	\$ 12.000.000
Junio 01 a junio 30- 2018	\$ 12.000.000	\$ 12.000.000
Julio 01 a julio 31- 2018	\$ 12.000.000	\$ 12.000.000
Agosto 01 a agosto 31 - 2018	\$ 12.000.000	\$ 12.000.000

TOTAL	\$ 60.292.800
--------------	----------------------

-Por concepto de reparaciones al inmueble deberán pagar la suma de = \$570.000.

-Por concepto de clausula penal deberán pagar la suma de = \$36.000.000

Que, las obligaciones que se pretenden generan intereses moratorios a una tasa igual al uno y media vez el interés bancario corriente desde sus respectivas fechas de exigibilidad.

Indicó que, los arrendatarios y coarrendatarios, se obligaron a cancelar intereses a la tasa máxima legal vigente, sobre cualquier suma de dinero que se adeude, según lo estipulado en el numeral 9 de la cláusula octava del contrato de arrendamiento, la cual reza:

“LOS ARRENDATARIOS se obligan a favor del ARRENDADOR, a reconocer y cancelar intereses a la tasa máxima legal vigente, al momento de la restitución, sobre cualquier suma de dinero pendiente por cancelar con ocasión del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio. Estos intereses se causarán desde la fecha en que tales sumas se hicieren exigibles y hasta la fecha de su solución definitiva.”

Agregó que, los arrendatarios y coarrendatarios, renunciaron expresamente al derecho a que se les requiera judicialmente o privadamente para ser

constituidos en mora como se demuestra en el numeral 5 de la Cláusula Décima Segunda del contrato de arrendamiento.

Finalmente, afirmo que, el contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo en caso de no pago de uno o varios cánones de arrendamiento, acordado así en la cláusula vigésima primera del contrato de arrendamiento.

El trámite.

Subsanados los requisitos por los cuales el juzgado de primera instancia, inadmitió la demanda, mediante auto interlocutorio del 18 de enero de 2019 (Folio 35-36), se libró mandamiento de pago en la forma como fue solicitada en las pretensiones de la demanda; ordenando notificar a la parte demandada por el término de ley.

Fue así como Manufacturas infantiles S.A.S. representada legalmente por el señor Oscar Henao Marín, y este a su vez como persona natural, se notificaron de manera personal el 4 de marzo de 2019 por conducto de la abogada Gloria Isabel Aristizábal Ramírez (Folio 60).

Claudia Patricia Henao Vargas y Milton César Henao Vargas, se notificaron de manera personal por medio de la misma letrada el 4 de julio de 2019 (Folio 206).

La resistencia.

Una vez notificado el señor Oscar Henao Marín en calidad de representante legal de Manufacturas Infantiles S.A., la apoderada interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación frente al mandamiento de pago librado; argumentando: i) Falta de competencia; ii) Ausencia de los requisitos formales de ley y de exigencia para que el título ejecutivo presentado pueda soportar el proceso de la referencia. (Folio 62).

Luego de correr traslado del recurso de reposición a la parte demandada, quien hizo uso de la replica, el juzgado mediante auto del 20 de marzo de 2019, decidió no reponer el auto del 18 de enero de 2019, por medio de cual se libró

mandamiento de pago; negando de paso el recurso de apelación por improcedente.

De la misma manera, dentro del término otorgado, la apoderada de los demandados, contestó la demanda dentro del término legal, proponiendo excepciones de mérito.

Frente a los hechos 1, 2, 5, se admiten.

En cuanto al hecho 3, indicó que, no se admiten. Que el canon se aumentó a instancia unilateral del arrendador, que estableció bajo sus parámetros y condiciones el precio del canon por encima del que establece el ordenamiento legal para este tipo de contratos.

El hecho 4, se admite parcialmente, la ubicación del inmueble si es en Medellín; pero el cumplimiento de las obligaciones principales en la ciudad de Pereira, en cuanto la parte plural demandada reside en esa municipalidad y el domicilio de la sociedad comercial también lo es, desde allí se exigía al personal a cargo del local el cumplimiento de su destinación, el pago de los servicios públicos domiciliarios, conservación y mantenimiento, cualquier situación referida con este contrato vinculaba al arrendatario desde su oficina de Pereira con el arrendador vía telefónica, no correspondía a los empleados, operarios o jefes entenderse con el arrendador.

Frente al hecho 6, se admite parcialmente, en cuanto que así puede deducirse de lo escrito en el contrato y referido a la vigencia de las prórrogas con vigencia anterior a la del 01 de septiembre de 2017 al 31 de agosto 2018, sin embargo, aclaró: para la última vigencia comprendida entre el 01 de septiembre de 2017 al 31 de agosto de 2018, el contrato de arrendamiento no alcanzó a su finalización del plazo, es decir, hasta el 31 de agosto de 2018, en cuanto a que entre las partes contractuales se convino de común acuerdo la terminación anticipada del mismo para el mes de diciembre de 2017, y sobre la base de la contraprestación compensatoria consistente en que el arrendatario pagaría el equivalente a tres meses al arrendador, sin usar ni gozar del inmueble: exigencia cumplida en su totalidad, con lo que recobró el uso y goce del

inmueble local el actor, resaltando que el arrendador pudo haberlo arrendado a un tercero a la relación contractual en comento, como ciertamente ocurrió.

Reitera que la vigencia de la última prórroga contractual no fue hasta el 31 de agosto de 2018, sino hasta el 31 de diciembre de 2017, cuando se modificó acordado entre las partes, valiéndose de su voluntad y de los compromisos que cada uno debería cumplir; el arrendatario percibiendo una suma dineraria equivalente y compensatoria, en cuantía representativa por los meses de enero, febrero y marzo de 2018, lo que le fue consignado y, este, haciendo entrega real y material del local para finales del mes de diciembre de 2017.

En cuanto al hecho 7, no se admite lo que manifiesta frente al incumplimiento del contrato y haberlo terminado en forma unilateral antes del plazo señalado quedando a deber parcialmente el mes de marzo y en forma completa abril y mayo del año 2018; porque considera que debe primar cuando se conviene un acuerdo modificadorio del escrito y, principalmente cuando se cumple a cabalidad por la parte demandada y en este caso se incumple por el accionante, quien no lo cumple al interponer la demanda sino que pretende el pago de lo que no se ha causado legal y válidamente por extinción de las obligaciones entre sus creadores.

La parte demandante solo relaciona el no pago de los cánones por los meses de marzo, abril y mayo del año 2018, sin mencionar los meses de junio, julio y agosto subsiguientes.

Frente al hecho 8, no se admite, la cláusula penal pactada al interior del contrato de arrendamiento no se pactó a favor del arrendador y en contra de los arrendatarios, como si estos estuvieran predestinados al incumplimiento y aquel al cumplimiento, y que, por tal razón pudiera generarse la obligación de pago a favor del arrendador.

En el presente caso, el actor es quien incumple la modificación pactada al contrato en cuanto al término de duración (válido hasta el 31 de diciembre de 2017) y en cuanto al reconocimiento a recibir por parte del arrendatario una compensación equivalente a tres mensualidades una vez se hubiera entregado

el local, lo que se hizo en el mes de diciembre de 2017 y, en este orden de ideas, la parte que representa es la que debe pretender el pago de la cláusula penal como en efecto se solicitará mediante el trámite del proceso respectivo, no ejecutivo, porque primero debe debatirse si se tiene derecho o no, y no como solicita la parte actora sin previo juicio que declare responsable a la parte que representa judicialmente.

El hecho 9, no se admite, el incumplimiento recae en la parte actora que a fuerza de su arbitrariedad quiere obtener dineros que no tienen motivación legal en contra de quien representa, su unilateralidad con la demanda, demuestra su falta de juicio, falta de verdad para afrontar una relación contractual sellada como palabra concertada y sellada.

Frente al hecho 10, no se admite, no solo pagaron el precio pactado, sino que se reconoció el precio pactado sin tener uso y goce del local comercial desde finales del mes de diciembre en favor del actor la suma compensatoria equivalente a tres mensualidades, por haberse terminado en forma anticipada el contrato de arrendamiento, según conversaciones con los demandados.

Que, el hecho 11, no se admite, los demandados procedieron con lo acordado por las partes y no actuaron en forma unilateral ni injustificada, contrario al comportamiento del actor quien no satisfecho con el pago compensatorio equivalente a tres mensualidades, ahora pretende el pago de unos meses sobre un local del cual sabía que era imposible física y jurídicamente que ocuparan los demandados, en primer lugar, porque lo había recibido de ellos desde finales del mes de diciembre de 2017, y en segundo lugar porque al detentar su posesión y tenencia podía arrendarlo al no estar ocupado por los arrendatarios, de quienes había recibido el pago compensatorio equivalente a tres meses de arriendo como se acredita con los documentos anexados con el escrito mediante el cual se interpuso el recurso de reposición contra el auto que libró mandamiento de pago y, que nuevamente se presentara con la contestación de la demanda.

En cuanto al hecho 12, manifestó que, no se admite, acomoda el actor normas que no son aplicables al presente caso. Al respecto hizo una serie de

cuestionamientos relacionados con el soporte del incumplimiento de la parte demandada para determinar que fue ella la que incumplió en forma unilateral e injustificada el contrato de arrendamiento en cita, o sobre la afirmación que hace el demandante sin ningún tipo de elemento de confirmación que permita una sentencia condenatoria que genere un título ejecutivo en contra de los demandados; o acerca del deshaucio a petición de parte cuando contrario a ello lo que existió fue un convenio de ambas en dar por terminado el contrato de común acuerdo con anticipación al plazo inicialmente pactado. Finalmente se duele del cobro de lo no debido de conformidad con la realidad de la terminación convenida del contrato de arrendamiento, y mas aun sin que exista providencia que declare culpable a la parte demandada.

El hecho 13, no se admite, no deben pagar sus representados un solo día de renta, ni lo meses que reclaman: al respecto, cuestiono que el actor admita el pago de enero, febrero y marzo sin que el arrendatario tuviera la tenencia del local y reclame el pago de mayo, junio, julio y agosto a sabiendas de que el local estaba arrendado a un tercero desde principios del año 2018.

Tampoco corresponde pagar a sus apoderados por la cláusula penal y menos por mejoras, a las que renuncia el actor según requerimiento en el auto inadmisorio.

Frente al hecho 14 y 15, no se admite, ya que no existe deuda alguna y mucho menos puede accesoriamente generarse intereses corrientes o moratorios.

En cuanto al hecho 16, se pronuncia sobre la renuncia a los requerimientos que estriba sobre la base de existir una suma de dinero que esté representada en título ejecutivo y que realmente deba la parte demandada, lo que al día de hoy no existe, ni podrá existir porque no solo no se ha incumplido, sino que no hay razón legal para causarse un crédito en su contra y no hay congruencia entre la realidad que se presenta por el actor y la realidad histórica sustancial vivida entre quienes firmaron el contrato de arrendamiento.

Finalmente, frente al hecho 17 manifestó que, no admite en la forma como lo expresa, los demandados no deben un solo peso al arrendador por cánones de arrendamiento.

Con fundamento en aquellas manifestaciones, se opone a todas las pretensiones de la demanda e invoca como excepciones de mérito:

i) Inexistencia de los requisitos para que el título valor cumpla con efectos vinculantes frente a la parte demandada, ii) Falta de personería o de legitimidad en el demandante para poder recaudar los derechos pretendidos derivados del documento aceptado por el juzgado como título ejecutivo, iii) Pago total de las obligaciones a cargo del demandado y a favor del demandante, iv) Cancelación del contrato de arrendamiento al que se le ha dado la fuerza de título ejecutivo, v) Falta de legitimación en la causa por pasiva, vi) Las derivadas del negocio jurídico que le dio origen a la terminación y extinción del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes procesales, vii) Dolo por desconocimiento del contenido y alcance del contrato y de la forma en que voluntariamente y de común acuerdo se da por terminado, viii) Mala fe en el actor y buena fe en el accionado, ix) Compensación, x) Cobro de lo no debido y xi) La genérica.

Mediante providencia del día 06 de agosto de 2019, se fijó fecha para audiencia y se decretaron las siguientes pruebas de la parte demandante: documentales, interrogatorio de parte, ratificación de documentos. De igual modo, se decretaron como pruebas de la parte demandada las siguientes: documentales, interrogatorio de parte, testimoniales - declaración de terceros y oficios.

La Sentencia de primera instancia.

Luego de establecer y aclarar la existencia de una legitimación en la causa de ambos extremos procesales, mediante providencia debidamente motivada, el *A quo*, declaró probada las excepciones de mérito denominadas "Cancelación del contrato de arrendamiento al que se le ha dado la fuerza de título ejecutivo", "Las derivadas del negocio jurídico que dio origen a la terminación", "Extinción del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes procesales" y "Cobro de lo no debido", propuestas por la parte demandada.

Y en virtud de ello, ordenó cesar la ejecución que se adelantaba en favor de Carlos Hernán Vargas Jaramillo, y en contra de la sociedad Manufacturas Infantiles S.A., Oscar Henao Marín, Claudia Patricia Henao Vargas y Milton Henao Vargas, condenando en costas a la parte demandante y fijando como agencias en derecho a cargo de la parte vencida, la suma de \$5.777.568.

Ante la inconformidad de la parte demandante, a través de su apoderado judicial interpuso el recurso de apelación contra la sentencia, el cual fue concedido en el efecto suspensivo, por haberse negado la totalidad de las pretensiones y se ordenó la remisión a los juzgados civiles del circuito.

La apelación de la parte demandante.

Como sustento de la apelación de la sentencia, el apoderado judicial de la parte demandante argumentando de manera breve sus reparos, los cuales se fundamentan en que, de las pruebas recaudadas en el plenario quedo probado que la demandada incumplió con el acuerdo verbal al que celebrado las partes para la terminación anticipada del contrato de arrendamiento.

Recalcó que los demandados no entregaron el inmueble para la fecha del 31 de diciembre de 2017 y por tanto no puede hablarse de cumplimiento de parte de aquellos, sumado a ello, los demandados no cancelaron los valores pactados sino hasta junio de 2018, debiendo haber pagado para la fecha de entrega del inmueble.

De igual modo, indicó que no comparte el argumento del Despacho en el sentido que, el demandante usufructuó el local comercial entre los meses de marzo a agosto de 2018 que son objeto de recaudo en el presente proceso.

2. CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales.

Verificado el cumplimiento de los presupuestos formales para dictar una sentencia de fondo estimatoria, como son: Jurisdicción, Competencia, Capacidad para ser parte y para comparecer, Demanda en debida forma,

además que no existe tampoco causal de caducidad ni nulidades que declarar que afecten la validez de lo actuado en la primera instancia, es viable resolver de fondo en sede de segunda instancia.

En virtud del artículo 320 del CGP, el superior solo podrá enmendar la providencia en la parte que fue objeto de recurso salvo que deban hacerse pronunciamientos sobre otros asuntos que estén íntimamente relacionados con aquel. Por ello este despacho en sede de segunda instancia solo se pronunciará en lo que fue objeto de inconformidad por el apelante.

Problema jurídico.

De conformidad con los argumentos expuestos por el apelante que se alzó contra la sentencia de primera instancia, debe esta judicatura determinar con fundamento en los elementos de confirmación allegados al expediente, así como aquellos que fueron practicados en la audiencia celebrada por el *A quo*, si debe revocarse la sentencia de primera instancia que declaró la prosperidad de las excepciones de mérito y ordenó cesar la ejecución iniciada a través del mandamiento de pago; o si contrario a ello, debe el despacho confirmar la sentencia al verificar que la decisión del juez de primera instancia se ajusta a derecho.

El contrato. El artículo 1602 CC señala que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

El contrato definido en el artículo 1495 CC como el acto en el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa, no es otra cosa que la recopilación de las obligaciones concomitantes que dos o más partes se comprometen a cumplir con respecto a la otra. Por eso es ley para las partes, porque son estas quienes pactan el alcance de las obligaciones con la única limitación de respetar el orden público y las buenas costumbres, sin que se vaya en contravía de la ley.

Así también la ley pregoná que las cláusulas de un contrato deben interpretarse de manera sistemática unas con otras para darle un mejor

sentido al convenio, permitiendo incluso que se puedan interpretar las cláusulas de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia.

Las obligaciones están clasificadas en la ley civil para efectos de determinar entre otras, qué tipo de sanción apareja el incumplimiento de aquellas con relación al contrato, que pueden ser la nulidad, absoluta o relativa, la resolución, la rescisión, el cumplimiento forzado, entre otras.

Los efectos de los actos jurídicos.

Con relación a este punto, ha dicho la doctrina:

Entiéndase por tales efectos el régimen legal que le es pertinente a estos actos, conforme a los principios y reglas que los gobiernan en general y según las especies o clases en que se dividen. Así los principales efectos de los actos jurídicos son los determinados por los postulados de la autonomía de la voluntad privada; de la normatividad de las convenciones y de los actos unipersonales; de la buena fe y de la diligencia en el cumplimiento de aquellos; de la representación legal o convencional de los agentes; de la relatividad del vigor normativo de los actos frente a terceros, etc.

Así, tenemos entonces que el acuerdo de voluntades constituye un acto jurídico que es ley para las partes, de conformidad con lo consagrado en el artículo 1602 del C Civil que prescribe que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

La cláusula penal.

Definida en el artículo 1592 del C Civil como 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.

En voces de la doctrina al concebir la cláusula penal como un acto jurídico ha indicado:

Como su nombre lo indica la mencionada cláusula constituye una manifestación de voluntad directa y reflexivamente encaminada a crear una obligación, esto

es, que ella estructura un típico acto jurídico. Aunque generalmente la cláusula penal constituya en sí misma un contrato o sea parte de un contrato, también puede ofrecerse bajo la forma de un acto unipersonal o compromiso unilateral de quien por su sola voluntad se obliga para con el acreedor de la obligación principal.

De la misma manera expone que la cláusula penal se extingue cuando se extingue la obligación principal de donde surge, al señalar que:

La accesión o dependencia de la obligación penal respecto de la principal igualmente explica la extinción simultánea de ambas, salvo la excepción de que la obligación principal se extinga por el incumplimiento del deudor. Así, el pago, la novación sin reservas, la remisión, la compensación, la confusión y la prescripción, al extinguir la obligación principal, producen el mismo efecto respecto de la pena accesoria.

El contrato como título ejecutivo.

Es importante precisar que un título ejecutivo es un documento que proviene de un deudor y que contiene una obligación expresa, clara y exigible cuyo cumplimiento puede ser perseguido judicialmente mediante un proceso ejecutivo, de conformidad con la exigencia contemplada en el artículo 422 del CGP.

La obligación es clara, cuando puede ser determinada con precisión, es expresa cuando se puede identificar la obligación, el deudor y el acreedor, y es exigible, cuando ha expirado el plazo para satisfacer la obligación.

Algunos documentos o contratos por ministerio de la ley prestan mérito ejecutivo, como el caso de los títulos valores, y los contratos de arrendamiento de vivienda urbana. Otros contratos por ley no prestan tal mérito ejecutivo, por ello las partes deben hacer tal declaración expresa en una cláusula, siendo costumbre encontrar contratos que así lo estipulan.

El mérito ejecutivo en un contrato permite que la parte cumplida ejecute a la parte deudora, con base precisamente al contrato que se constituye en un título ejecutivo.

Existiendo entonces un título ejecutivo la parte acreedora puede exigir la ejecución incluso a través de medidas cautelares como el embargo y secuestro de los bienes del deudor, para conseguir el pago de los valores estipulados en el contrato.

Es preciso señalar que en los procesos ejecutivos no se discute la existencia de un derecho, pues este está plenamente demostrado por cuenta del contenido del título ejecutivo, por lo tanto, no hay que iniciar un proceso declarativo de derechos, sino que directamente se puede ejecutar al deudor. Ya corresponde al demandado la carga de probar a través de las excepciones de mérito la inexistencia de la obligación en los términos en que fue librado el mandamiento de pago en su contra.

En los contratos de arrendamiento de vivienda urbana regulados por la ley 820 de 2003, por expresa disposición del artículo 14 prestan mérito ejecutivo; por ello, si el arrendatario no paga el arriendo, todo lo que tiene que hacer el arrendador es iniciar un proceso ejecutivo para que el juez profiera el mandamiento de pago, y si fuere necesario, decrete el secuestro y embargo de las propiedades del deudor para garantizar el pago de lo adeudado.

Caso contrario ocurre en los contratos de arrendamiento de locales comerciales, o de otro tipo de inmuebles diferentes a la vivienda urbana, por cuanto para ellos, no existe una ley que los revista de mérito ejecutivo, lo que obliga a que el contrato de arrendamiento deba cumplir con los requisitos generales del título ejecutivo que encontramos en el artículo 422 del Código General del Proceso. Lo que la costumbre ha impuesto en estos casos, es incluir una cláusula en el contrato respectivo que declare y reconozca el mérito ejecutivo.

Así, cuando el arrendatario no paga los cánones de arrendamiento, el arrendador puede iniciar una demanda ejecutiva para que el juez ordene el pago de los valores adeudados, presentando como título ejecutivo el contrato de arrendamiento.

CASO CONCRETO

El juzgado de primera instancia al resolver este asunto, declaró la prosperidad de las excepciones de merito que la parte demandada denominó "Cancelación del contrato de arrendamiento al que se le ha dado fuerza de titulo ejecutivo", "Las derivadas del negocio jurídico que dio origen a la terminación", "Extinción del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes procesales" y "Cobro de lo no debido", cesando así la ejecución que se había iniciado por la parte demandante.

Se consideró por parte del *A quo* con fundamento en las pruebas recaudadas, que las partes habían llegado a un acuerdo verbal por el cual terminaron el vinculo contractual de arrendamiento de una bodega ubicada en esta ciudad de Medellín antes de la fecha determinada en el contrato, y que de la misma manera se habían obligado los demandados a pagar a titulo de sanción, el equivalente a tres meses de arriendo, lo cual fue aceptado por el demandante; por lo que no había lugar a reconocer a la parte demandante los cánones de arrendamiento reclamados y menos aún, la clausula penal pactada en el contrato.

El apoderado de la parte demandante inconforme con la decisión interpuso el recurso de apelación, que debe ahora resolverse.

Se tiene como fundamento de la ejecución, la copia del contrato de arrendamiento suscrito por los litigantes, mediante el cual la parte demandante entregó a los demandados un bien inmueble, ubicado en la Carrera 52 #10B sur -64 de esta ciudad de Medellín, para el uso y goce de aquel, pagando el correspondiente canon de arrendamiento, que inició el 1º de septiembre de 2011 en la suma de \$5.500.000 mas IVA, y que fue aumentando con cada prorroga que se daba del contrato de arrendamiento, quedando para la vigencia del 1º de septiembre de 2017 al 31 de agosto de 2018, en \$12.000.000 mas IVA, siendo en total \$14.280.000.

En el interrogatorio de parte que absolviera el demandante, se pudo verificar que en efecto las partes suscribieron el contrato de arrendamiento que recaía

sobre la bodega ya descrita, y que fue prorrogándose durante varios años, hasta el año 2017, fecha en la cual, en forma verbal, ambas partes acordaron terminar el contrato de arrendamiento para el 31 de diciembre de 2017, obligándose la parte demandada a entregarle el inmueble en la fecha totalmente desocupado, y pagarle a aquel a título de sanción por terminación anticipada, el valor equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, sin el IVA, esto es, la suma de \$36.000.000.

Reconoció que el inmueble le fue entregado por los demandados, pero no en la fecha convenida sino para el mes de febrero de 2018, y que así también le fueron pagados los cánones adeudados; aunque por estos últimos refiere, a pesar de los constantes requerimientos, debió interponer demanda ejecutiva, la cual luego de ser rechazada, dio lugar a que los demandados cancelaran lo adeudado para junio de 2018 y que equivalía al último canon pagado por valor de \$12.000.000.

De los testimonios practicados en la audiencia y previa solicitud de la parte demandada, también se pudo establecer que en efecto el inmueble no fue entregado en el mes de diciembre de 2017, como se había pactado, sino para febrero de 2018, pero algunos de los testigos, especialmente GLORIA MILENA HENAO VARGAS Y PABLO CESAR VELASQUEZ CASTAÑO, manifestaron que el demandante recibió las llaves de la bodega sin ningún tipo de problema, y que además, la fecha en la cual se entregó el inmueble obedeció a unos arreglos que el mismo demandante como arrendador había exigido, para recibir la bodega a satisfacción.

Es preciso destacar que el demandante en su interrogatorio manifestó al juez de la causa que en efecto se realizó un acuerdo verbal con los demandados para la entrega anticipada del inmueble, por cuanto aquellos estaban pasando por una difícil situación económica en la empresa y debían haber entrega del inmueble, lo que siempre ha sido aceptado por él sin ningún tipo de problema, entendiendo que cuando el arrendatario no puede pagar el arriendo, es porque realmente no tiene la capacidad económica para proceder al pago. Pero sin embargo, también se pactó con aquellos el reconocimiento del equivalente a tres cánones de arrendamiento, con los cuales, se podría volver a organizar el

inmueble para ser arrendado nuevamente. Dinero que aceptó haber recibido a pesar que no se cumplió tampoco para las fechas pactadas.

Esto se destaca porque de conformidad con lo pactado por las partes, mediante acuerdo verbal debidamente aceptado por ambos extremos litigiosos, no puede hablarse de incumplimiento del contrato de arrendamiento, toda vez que al acordar las partes contratantes y sin afectar derecho de terceros, hacer modificaciones a las cláusulas del contrato, este acuerdo de voluntades debe ser no solo respetado por la judicatura sino ser atendido para efectos de reconocer el derecho reclamado.

En el caso de marras los contratantes acordaron la terminación del contrato antes del vencimiento de aquel y el pago del valor equivalente a tres cánones de arrendamiento, compromisos que aunque en forma retardada fueron cumplidos por la parte demandada, lo que en consonancia con lo determinado por el juez de primera instancia, no genera la ejecución del contrato de arrendamiento por los demás cánones solicitados en la demanda y que en efecto fueron objeto de mandamiento de pago; porque prima la voluntad de los contratantes, atendiendo no solo a que se trata de un acuerdo privado, sino que fue debidamente aceptado por el demandante en su momento. Aunado a ello, aunque en forma retardada, aceptó y recibió el pago de los cánones de arrendamiento que por merito de ley no pueden ser desconocidos por la judicatura como parte de aquel acuerdo, y que corresponden al reconocimiento de la sanción por terminación anticipada del contrato de arrendamiento.

Seria incurrir en doble pago o en doble sanción si se ordenara a la parte demandada el pago de la cláusula penal, además porque la misma solo se hace efectiva ante el incumplimiento de lo pactado en el contrato, y en este caso, la parte demandada no incumplió el contrato, puesto que por acuerdo de voluntades se terminó en forma anticipada.

Si se hablara de incumplimiento, sería solo relacionado con el acuerdo verbal que pactaron las partes, mas no con el contrato de arrendamiento. Por ello la cláusula penal no puede hacerse extensiva al incumplimiento que la parte demandada haya originado en ese acuerdo verbal de terminación del contrato,

porque aquel retardo no podría dar lugar a la efectividad de la clausula penal. Y en efecto, tampoco podría ejecutarse a la parte demandada por los cánones de arrendamiento solicitados por la parte demandante porque aquel contrato se terminó por acuerdo de voluntades y el pago de los cánones pactados por la ejecución del mismo desbordan el reconocimiento de algún pago por incumplimiento del acuerdo verbal.

Asi las cosas, se considera que hubo un adecuado análisis del juez de primera instancia con relación a los elementos de confirmación allegados y practicados en audiencia y que la decisión relacionada con la declaración e las excepciones de merito y la cesación de la ejecución, estuvo ajustada a derecho. Por ello, de conformidad con lo antelado, es del caso que esta judicatura en sede de segunda instancia confirme la sentencia proferida por el juzgado Noveno Civil Municipal de Oralidad de Medellín.

En sede de segunda instancia se condena igualmente en costas a la parte demandante fijando la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS M.L (\$1.160.000).**

En mérito de lo expuesto, y sin necesidad de mas consideraciones, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: SE CONFIRMA la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Noveno civil Municipal de Oralidad de Medellín, de conformidad con los argumentos expuestos en la presente providencia.

SEGUNDO: SE CONDENA en costas en esta instancia a la parte demandante.

TERCERO: SE FIJA como agencias en derecho a favor de la parte demandada la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS M.L. (\$1.160.000).

CUARTO: Una vez ejecutoriada la presente decisión, **SE ORDENA** la devolución del expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones correspondientes.

NOTIFÍQUESE

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA
LA JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 043

Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>

Medellín 31 de marzo de 2023

YESSICA ANDREA LASSO PARRA
SECRETARIA

Firmado Por:

Beatriz Elena Gutierrez Correa

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 002

Medellin - Antioquia

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: **675862abe57f64ff0982715387026fd6550f5d78cd3b16fd9bb91f7f34e2d669**

Documento generado en 30/03/2023 04:36:32 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>