

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, dos de marzo de dos mil veintidós

Encontrándose dadas las condiciones contempladas en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, se procede a proferir sentencia anticipada al interior del presente trámite ejecutivo promovido a continuación de proceso verbal por **Ramiro Quintana Carvajal, Benigno Quintana Carvajal y Alix Angustias Daza Gelves** contra **Remy I.P.S. S.A.S., Juan Carlos Trujillo Velásquez y Carolina Olguín Tafur**.

I. De la demanda

Ramiro Quintana Carvajal, Benigno Quintana Carvajal y Alix Angustias Daza Gelves, dentro del término estipulado en el artículo 384 numeral 7 inciso 3° del C. G. P., demandaron a **Remy I.P.S. S.A.S., Juan Carlos Trujillo Velásquez y Carolina Olguín Tafur.**, con el fin de que se librara mandamiento de pago por la suma total de \$325.508.805, por concepto de los cánones de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle 57 #17B – 27 de Bucaramanga, correspondientes a los períodos comprendidos entre el *16 de junio de 2020* y el *26 de febrero de 2021*; por los intereses de mora causados sobre el valor de cada canon de arrendamiento a partir del día 6 de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, y de los meses de enero y febrero de 2021, hasta el pago total de la obligación; más los cánones de arrendamiento e intereses moratorios que se causen en el futuro, tasados desde el día siguiente a la interposición de la demanda, hasta el día que se lleve a cabo la entrega real y material del inmueble; y por el equivalente al valor de dos cánones de arrendamiento vigentes a título de la sanción penal contemplada en la cláusula 24 del contrato de arrendamiento.

II. Del trámite procesal

Mediante auto del *11 de marzo de 2021* se libró mandamiento de pago que se notificó personalmente la parte demandada el *15 de marzo de 2021*, como da cuenta el archivo 051 de la carpeta principal del expediente digital y se precisó en auto del *30 de junio de 2021* – archivo 097 carpeta principal expediente digital.

Dentro del término de traslado de la orden de apremio la parte demandada se opuso a las pretensiones planteadas formulando las excepciones de mérito que denominó ***pago total de la cláusula penal***, bajo el argumento de que la parte demandada ya realizó el pago de dicho rubro en virtud del contrato de transacción y suspensión suscrito entre las partes y que obra en el expediente; ***improcedencia del cobro de la cláusula penal***, con fundamento en que en la sentencia que se decretó la terminación del contrato de arrendamiento no condenó a los demandados al pago de la penalidad establecida en dicho contrato; ***ausencia de exigibilidad de la prestación incorporada en el contrato de arriendo; contrato no cumplido por los arrendadores y falta de conformación del título ejecutivo por considerarse complejo***, sustentadas estas tres en el presunto incumplimiento por parte de los ejecutantes de las obligaciones estipuladas en las cláusulas 4 y 5 del contrato de arrendamiento presentado como base de la ejecución, al no expedir mensualmente las facturas o cuentas de cobro requeridas para el pago del canon pactado, mismas que tampoco fueron aportadas para conformar el título ejecutivo junto al contrato en mención, circunstancia que va en detrimento de la exigibilidad de la obligación que se pretende hacer efectiva; ***improcedencia en el cobro de los intereses moratorios***, bajo la premisa de que de resultar vencida la parte demandada en el presente trámite, la tasación de los intereses de mora sobre los cánones de arrendamiento deberá efectuarse a partir de la fecha de notificación del mandamiento de pago, con fundamento en lo consagrado en el artículo 94 del C. G. P.; finalmente solicitó la pasiva, que de encontrarse probados hechos que constitutivos de excepciones de mérito que le sean favorables, sean declarados de manera oficiosa.

Corrido el traslado de rigor, el extremo activo de la litis guardó silencio frente a la oposición a las pretensiones y las excepciones formuladas por la parte ejecutada.

III. CONSIDERACIONES

Problema Jurídico

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a dilucidar se circunscribe a determinar si es procedente en este caso el cobro de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento base de la ejecución, al igual que si son exigibles los cánones de arredramiento cuyo impago esgrime la parte ejecutante con fundamento en el contrato de arrendamiento suscrito con los demandados, y si los

intereses de mora sobre los cánones adeudados, de ser el caso, deberán ser calculados conforme se estipuló en el mandamiento de pago.

Régimen normativo

El artículo 384 numeral 7 inciso 3° del C. G. P. consagra la posibilidad de que el demandante una vez ejecutoriada la sentencia que declare terminado el contrato de arrendamiento y ordene la restitución del inmueble arrendado, promueva ante el mismo funcionario judicial que conoció del proceso verbal, la ejecución para el pago de cánones adeudados o cualquier otra obligación derivada del contrato de arrendamiento.

Del Caso Concreto

1.1. La ejecutabilidad con base en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes resulta incuestionable a la luz de lo dispuesto en el artículo 422 del C. G. P., en razón a que el mencionado acuerdo de voluntades se encuentra suscrito por los arrendatarios deudores, contiene la obligación de pago del canon de arrendamiento pactado y el término en que este debía efectuarse a favor de los arrendadores, aunado al hecho de que en desarrollo del proceso declarativo aquél documento no se tachó de falso, ni fue desconocido por el extremo pasivo su contenido, amén que en la cláusula 24 del mismo se estipuló que este presta mérito ejecutivo sin necesidad de constitución en mora, ni requerimientos, por expresa renuncia de los sujetos contractuales a estos.

1.2. Imperativo resulta advertir que las excepciones de mérito denominadas ***ausencia de exigibilidad de la prestación incorporada en el contrato de arriendo, contrato no cumplido por los arrendadores y falta de conformación del título ejecutivo por considerarse complejo*** tienen como báculo hechos a través de los cuales se pretende controvertir los requisitos del título ejecutivo, mismos que conforme lo consagra el artículo 430 inciso 2° del C. G. P., sólo pueden ser discutidos mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo, encontrándose proscrita cualquier controversia sobre aquél aspecto que no sea plantada por dicha vía, luego, no resulta procedente acometer el análisis de los precitados medios exceptivos, máxime cuando al interior del presente trámite mediante auto del 15 de diciembre de 2021 se dispuso no reponer la orden de apremio con ocasión al recurso de reposición interpuesto por el extremo pasivo, el cual se sustentaba en ***idénticos aspectos fácticos*** a aquellos en los que se fundamentan ahora las prenombradas excepciones perentorias.

1.3. Frente a los restantes medios exceptivos debe manifestarse que no tienen vocación de prosperidad los denominados ***pago total de la cláusula penal e improcedencia del cobro de la cláusula penal***, comoquiera que con la sentencia proferida en el marco del proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado se encuentra probado, más allá de cualquier duda, que terció un incumplimiento contractual en los términos de la cláusula 24 del contrato de arrendamiento, así mismo, el cobro ejecutivo se sustenta en el incumplimiento de las obligaciones que emanan del aludido contrato en donde se dispuso que por el mero incumplimiento se deberá a la parte cumplida la suma equivalente a dos cánones de arrendamiento, entonces, desde esta arista ambos documentos que hacen parte íntegra de estas diligencias demuestran tanto la existencia de la obligación de pagar la cláusula penal como el incumplimiento necesario para pedir su pago, por lo tanto deviene procedente el cobro de la referida penalidad.

Adicionalmente, el contrato de transacción al que alude el recurrente para desconocer el cobro de la cláusula penal no surtió efectos en este asunto porque se profirió sentencia declarando la terminación del contrato de arrendamiento, no obstante lo cual, los pagos que afirma hizo en favor del arrendador deberán ser tenidos en cuenta cuando se liquide el crédito, porque al no ser posible derivar frente a ellos los efectos jurídicos de la transacción, sí surten efectos para abonar al crédito ahora objeto de recaudo.

1.4. Frente a la excepción de mérito denominada ***improcedencia en el cobro de los intereses moratorios***, debe señalarse sin ningún tipo de ambages que tampoco los argumentos en que la sustentó la parte demandada tienen vocación de prosperidad en la medida en que el cobro de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes no se adecúa a la hipótesis normativa descrita en el artículo 94 inciso 2° del C.G.P., porque en las cláusulas 5 y 24 del aludido acuerdo de voluntades se estipuló que los contratantes debían pagar el canon dentro de los cinco primeros días de cada mes, so pena de causarse intereses moratorios, aunado al hecho que los inquilinos renunciaban a la

constitución en mora, circunstancia que legitima y hace procedente el cobro y tasación de los intereses de mora respecto de cada canon de arrendamiento adeudado a partir de la fecha en que este se hizo exigible, es decir, desde el día 6 de cada mes, puesto que el pago se había pactado dentro de los primeros 5 días de cada mes.

1.5. Conforme lo discurrido y a que no se encuentran probados hechos que constituyan excepciones de mérito, es evidente que están dados los supuestos del artículo 443 numeral 4 del Código General del Proceso, por lo tanto, resulta forzoso ordenar seguir adelante la ejecución, condenar en costas a la parte demandada y practicar la liquidación del crédito con las formalidades del artículo 446 ibídem.

En mérito de lo expuesto, el *Juez Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,*

RESUELVE:

PRIMERO: *Abstenerse* de analizar y emitir pronunciamiento respecto de las excepciones de mérito denominadas como ***ausencia de exigibilidad de la prestación incorporada en el contrato de arriendo, contrato no cumplido por los arrendadores y falta de conformación del título ejecutivo por considerarse complejo***, por lo expuesto sobre el particular en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: *Declarar no probadas* las excepciones de mérito denominadas como ***pago total de la cláusula penal, improcedencia del cobro de la cláusula penal e improcedencia en el cobro de los intereses moratorios***, por lo expuesto sobre el particular en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: *Seguir adelante* la presente ejecución en contra de ***Remy I.P.S. S.A.S., Juan Carlos Trujillo Velásquez y Carolina Olguín Tafur***, en consecuencia, se ***ordena*** el Avalúo y Remate de los bienes embargados y secuestrados con ocasión del presente trámite, previo cumplimiento de las formalidades legales y con el producto de la subasta, ***páguese*** a los ejecutantes el crédito y las costas.

CUARTO: *Ordenar* que se practique la liquidación del crédito de conformidad con lo preceptuado en el artículo 446 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta para el efecto las sumas que conforme al documento obrante en el archivo 116 de la carpeta principal del expediente digital, fueron abonadas a la obligación por parte de los ejecutados.

QUINTO: *Condenar* en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Por agencias en derecho se fija la suma de \$9.800.000 a cargo de la parte demandada y a favor de la demandante.

SEXTO: Ejecutoriada la presente providencia se ordena la ***Remisión*** del expediente a los Juzgados de Ejecución Civil del Circuito de Bucaramanga.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
Bucaramanga - Santander

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:

ebdbbddd1e2725981835ad50ded625ac3b49f45118854efd37674d5bef0b7511

Documento generado en 02/03/2022 02:31:37 PM

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