



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, doce (12) de julio de dos mil veintidós (2022).

Se encuentra al Despacho el presente expediente para decidir sobre la acumulación de demanda, incoada por PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA ABOGADOS EMPRESA UNPERSONAL E.U. contra LIGIA MARIA ABDALA PEÑA.

Al respecto observa esta instancia, que la pretensión de acumulación la sustenta el actor, en el hecho que entre Ligia María Abdala Peña en su calidad de arrendataria, y Paseo España Inmobiliaria Abogados E.U. como arrendadora, se celebró el 28 de abril de 2010, un contrato de arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 33 A No.19-10 de esta ciudad, el cual fue incumplido por la aquí demandada, lo que conllevó a que se celebrara un acuerdo de pago y entrega ante la Cámara de Comercio de Bucaramanga, el 16 de junio de 2021, en donde se dispuso que en caso de incumplimiento al mismo, la ejecutada se obligaría a cancelar la cláusula penal prevista en el contrato en mención y toda vez, que se configuró la inobservancia a lo pactado en dicho acuerdo, aduce que emerge el pago de la pena acordada y por la cual incoa esta acumulación.

Pues bien, a efectos de decidir si se configura viable o no, la pretensión impetrada se hace necesario contextualizar el presente asunto así:

Conforme se observa y tal como lo aduce el demandante, en el acuerdo celebrado ante la Cámara de Comercio de esta ciudad, el 16 de junio de 2021, en el párrafo de la cláusula tercera del acápite de “Acuerdo”, se estipuló por parte de los suscribientes lo siguiente:

“En caso de configurarse el incumplimiento previsto en la presente cláusula la arrendataria se obligará a realizar el pago correspondiente a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento”

Ahora bien, en el contrato de arrendamiento a que se refiere la cláusula antes transcrita, se estipuló lo siguiente:

“DECIMA: CLAUSULA PENAL: si ocurre cualquiera de las circunstancias que trata las cláusulas 4ª y 8ª, este solo hecho, hará incurrir a los ARRENDATARIOS en una multa igual al DUPLO del arrendamiento vigente en el momento del incumplimiento o violación, pagaderos en moneda legal colombiana a favor de la ARRENDADORA que será exigible ejecutivamente sin necesidad de requerimientos de ninguna clase y sin perjuicio de los demás derechos de la ARRENDADORA para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicialmente la entrega del inmueble arrendado y el pago de la renta debida. PARAGRAFO: si en el cumplimiento por parte de los arrendatarios fuese su deseo el dar por terminado el contrato en forma unilateral antes del vencimiento inicial del mismo o cualquiera de sus prorrogas tácitas o escritas, deberá pagar la indemnización prevista en el Art. 2003 del C. C.”

De otro lado es importante acotar, que en la demanda principal, esto es la incoada por Seguros Comerciales Bolívar S.A., en contra de Ligia Marina Abdala Peña y otros, se libró mandamiento de pago, por los valores de los cánones de arrendamiento causados entre el mes de octubre de 2020 a noviembre de 2021, junto con los intereses que se causen desde la fecha de exigibilidad de cada canon hasta el pago total de la obligación, liquidados a la tasa de una y media vez el intereses bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera, obligación que surge en virtud de la relación contractual de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la Carrera 33 A No.19-10 de esta ciudad.

Hasta lo aquí expuesto, es posible concluir, que la cláusula penal que se demanda y por la cual se pretende se libre mandamiento de pago, refiere a la misma relación contractual, por la cual se libró orden de apremio en la demanda principal, siendo así será del caso establecer si es procedente o no, acceder al petitum de esta acción acumulada para lo cual se realizará el siguiente análisis.

Al tenor del artículo 1592 del Código Civil, la cláusula penal “[...] 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 una obligación principal”.

Ahora bien, existen dos especies distintas de cláusula penal, con distintos alcances, primero, como pacto anticipado de perjuicios, naturaleza que se presume de toda estipulación de ese tipo, tal y como puede concluirse de la redacción misma de los artículo 1594, 1596 y 1600 del Código Civil, especie esta que, a su turno, admite dos circunstancias distintas, una, que se refiere a los perjuicios compensatorios, entiéndase, los derivados de la inejecución del contrato, y, otra, la que deriva de los perjuicios moratorios, susceptible de reclamo aún por el simple retardo, siempre y cuando se haya pactado expresamente que se trata de esta modalidad, pues si no

existe ese acuerdo explícito, se entenderá que la cláusula de marras es compensatoria, tal y como lo prevé el artículo 1594 del Código Civil.

Quiere decir lo anterior, que la cláusula penal no puede cobrarse junto con la obligación principal, pues siempre reemplaza la inejecución de ésta, ahí, es compensatoria. Pero si las partes pactan expresamente que la cláusula penal se deberá por el simple retardo o, en otras palabras, que el pago de la obligación principal no exonera el de la cláusula penal, no existe duda que se estará, entonces, ante una cláusula penal moratoria.

De otra parte, la cláusula penal, puede ser comprendida como sanción o pena, naturaleza que el legislador reservó para la circunstancia en que las partes así lo pacten, conforme el artículo 1600 del C. C.. Si así sucede, puede cobrarse junto con los perjuicios, sean éstos moratorios o compensatorios. En esta hipótesis es ineludible, también, el pacto expreso.

Por ende, si los intereses moratorios, ciertamente, son la consecuencia de la presunción *iure et de iuris* del perjuicio por el incumplimiento de las obligaciones¹, sean *ex contractu*, sean *ex lege*, entonces, el hecho de que se pacte expresamente que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, habilita desde luego el cobro simultáneo de la cláusula penal e intereses moratorios, justamente, el fundamento legal para que ello sea de esa manera se encuentra en el artículo 1600 del Código Civil, que si bien es cierto a su tenor literal señala que: “[n]o podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios”, dicha regla tiene una excepción, cual es: “[...] a menos de haberse estipulado expresamente”.

De esa manera lo ha entendido también la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien, sostuvo que: “[...] solamente por vía de excepción, en tanto medie un pacto inequívoco sobre el particular, permita la acumulación de ambos conceptos, evento en el que, en consecuencia, el tratamiento jurídico deberá ser diferente tanto para la pena como para la indemnización, y donde, además, la primera dejará de ser observada como una liquidación pactada por anticipado del

¹ Cas.civ. sentencia de 24 de septiembre de 1937, XLV, 755: “La indemnización de esta clase de obligaciones presenta caracteres típicos: a. Sólo procede la moratoria, o sea, la que se puede exigir cuando el deudor no cumple a su tiempo. Nunca la compensatoria, o sea el dinero que se tiene derecho a exigir cuando el deudor no cumple o cumple parcialmente.[...]b. No hay necesidad de probar la existencia de perjuicios. Basta el hecho del retardo para que puedan cobrarse. La Ley los presume, suponiendo que todo capital en dinero gana intereses y que el solo hecho de que el acreedor no lo recibiera oportunamente, le ha privado de inversiones lucrativas”.

valor de la segunda, para adquirir la condición de una sanción convencional con caracterizada función compulsiva, ordenada a forzar al deudor a cumplir los compromisos por él adquiridos en determinado contrato”.

Ahora bien, de la lectura de la cláusula penal transcrita, surge evidente que las partes contractuales, léase arrendatario y arrendador, no pactaron el pago de perjuicios en forma simultánea con la cláusula penal, de manera que siendo así se configura improcedente el mandamiento de pago pretendido se profiera mediante la presente acumulación de demanda, ello en la medida, que en la orden de apremio de la acción primigenia, se decretaron intereses de mora frente a los cánones adeudados, lo que desplaza según se ha expuesto el pago de la cláusula penal por no haberse estipulado expresamente dicho cobro.

Lo anterior no debe llevar a desconciertos, pues si bien aduce la parte actora en el escrito de acumulación que la ejecutada, se obligó en el acuerdo celebrado a cancelar la cláusula penal en caso de incumplimiento, dicho pacto quedó supeditado a lo previsto en el contrato de arrendamiento, pero como en dicho convenio, como ya se explicitó, no se estipuló en forma simultánea la cancelación de la cláusula en mención y los perjuicios que lo serían los intereses y al haberse ya pretendido el cobro de estos últimos conforme quedó dispuesto en la orden de apremio de la demanda principal, conlleva que en la pretensión acumulada no pueda hacerse uso de dicha prerrogativa, ya que se reitera al haberse dictado mandamiento de pago por los réditos los mismos excluyen automáticamente la cláusula penal pretendida en este asunto, en otras palabras, se puede pretender el pago de intereses de mora o clausula pena, pero haciendo uso de alguna de ellas, queda desplazada la otra, por cuanto no existe un pacto inequívoco para su cobro simultáneo.

De igual manera es importante destacar, que la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento no sufrió modificación alguna, según se evidencia de la lectura del acuerdo llegado ante la Cámara de Comercio de Bucaramanga, siendo así su cobro se encuentra enmarcado en la literalidad del título ejecutivo, que como ya se estudió, no permite el cobro simultáneo de ésta junto con los intereses de mora ya decretados en la demanda primigenia, aunado a lo anterior, tampoco es posible predicar que el hecho que se hubiese subrogado el crédito, en cuanto a los cánones adeudados y por ende configurarse la acción principal, como en la acumulada un acreedor diferente, como sucede, implica que salga avante la pretensión aquí estudiada, ello en la medida que si bien son distintos los acreedores, no puede pasarse por alto, que la obligación que se pretende ejecutar nace de la

misma causa, como lo es la relación contractual de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en Carrera 33 A No.19-10 de esta ciudad, al ser así no es posible escindir el origen del crédito y sus intereses de mora o clausula penal, por el solo hecho que quien demanda es una persona distinta al que incoó la acción principal.

Siendo, así las cosas, es evidente, que se deberá negar el mandamiento de pago deprecado, en la medida que la suma por la cual se pretende se libre orden de apremio no puede ser cobrada en contra de la parte demandada, en virtud de lo expuesto en los párrafos precedentes.

En consecuencia, el Juzgado Veinticuatro Civil Municipal de Bucaramanga,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO incoado por PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA ABOGADOS EMPRESA UNPERSONAL E.U. contra LIGIA MARIA ABDALA PEÑA, mediante la presente acción acumulada, por lo anunciado en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: En consecuencia, de lo anunciado en el numeral anterior, hágase devolución de los anexos a la parte demandante, sin necesidad de desglose si a ello hay lugar.

TERCERO: ARCHIVASE en su oportunidad las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE² Y CUMPLASE,

Firmado Por:

Julian Ernesto Campos Duarte
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 024
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

² El presente auto se notifica a las partes por estado electrónico No.71 del 13 de julio de 2022.

Código de verificación: **b6eeb3d142f3a14bc08b4539d1346c3a4a5cbd1a53365437875a4bff42674826**

Documento generado en 12/07/2022 03:07:21 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>