

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD.

Medellín, quince de abril de dos mil veintiuno

Radicado: 2019-00881

Decisión: Resuelve incidente reducción cláusula penal

Procede el despacho a resolver el incidente de reducción de cláusula penal que conforme al artículo 425 del Código General del Proceso formuló el curador Ad-Litem de la señora Mary Luz Abello Cruz.

ANTECEDENTES

El Despacho mediante providencia del 14 de agosto del 2019 profirió auto mediante el cual libraba mandamiento de pago conexo al proceso verbal sumario con radicado N° 2019-00153, solicitado por la señora María Adelaida López Atehortua, como arrendadora, en contra de Claudia Patricia Gallego Marín, Diller León Gallego Vanegas y Mary Luz Abello Cruz, como arrendatarios y deudores solidarios, por concepto de cánones de arrendamiento causados desde el 20 de febrero del 2019 hasta el 19 de agosto del 2019, cláusula penal y costas liquidadas por auto del 14 de marzo del 2019.

La señora Claudia Patricia Gallego Marín fue notificada mediante estados conforme al artículo 305 del Código General del Proceso, mientras que, por otro lado, el señor Diller León Gallego fue notificado personalmente de la demanda conforme a la diligencia de notificación que se efectuó el pasado 29 de enero del 2020 (Cfr. Fol.64 archivo 1º cuaderno conexo) y la señora Mary Luz Abello Cruz se notificó mediante curador Ad-Litem conforme a lo señalado en auto del 29 de octubre de dicho año.

Dentro del término el único que se pronunció respecto del líbelo fue el curador Ad-Litem de la señora Mary Luz Abello Cruz, quien propuso la excepción de cláusula penal enorme y reducción de la pena. Lo anterior, por cuanto afirma que se configura el supuesto previsto en el artículo 1601 del Código Civil toda vez que los arrendatarios tienen la obligación de pagar el canon de arrendamiento mensual por un valor de \$3.000.000, de tal forma que la cláusula penal no puede exceder el duplo de dicha suma y únicamente podría pedirse como sanción el equivalente a dos cánones, no obstante, en el contrato se pretendió el cobro de 3 mensualidades.

En tal sentido, solicitó al Despacho se procediera a darle el trámite incidental previsto en el artículo 425 del Código General del Proceso y se reduzca la cláusula penal

hasta el duplo del monto de la obligación principal, pues ella adolece de lesión enorme.

Por su parte, la apoderada de la parte actora se pronunció al respecto señalando que el término inicial de duración del contrato se pactó por seis meses, aunque posteriormente fue prorrogado año a año, y la obligación principal de pagar cánones de arrendamiento debe comprenderse de forma anual. En otras palabras, aclara que la cuantía del contrato se establece para todos los efectos, incluida la fijación de la cláusula penal, multiplicando el valor de la renta actual por el término de duración del contrato conforme al numeral 6º del artículo 26 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

1.- Como problema jurídico le compete al Juzgado determinar si hay lugar a reducir el monto que se pretende por concepto de cláusula penal, toda vez que para el curador Ad-Litem de la demandada la misma se constituye en enorme conforme a lo regulado por el artículo 1601 del Código Civil, al exceder el duplo del valor del canon de arrendamiento.

2.- El artículo 1592 del Código Civil define la cláusula penal 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.

La jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, al respecto ha agregado *que "se denomina «cláusula penal» al acuerdo de las partes sobre la estimación de los perjuicios compensatorios o moratorios, para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones derivadas del mismo, recibiendo en el primer caso el nombre de «cláusula penal compensatoria» y en el segundo, «cláusula penal moratoria»; así mismo se reconoce, que cumple la función complementaria de apremiar al deudor para el adecuado cumplimiento de la prestación.*"¹

Dentro de las características de la cláusula penal resalta su carácter de accesorio, toda vez que tiene por objeto garantizar el cumplimiento de una obligación principal, tal como lo advierten los artículos 1593 y 1594 del Código Civil al ejemplificar los supuestos de nulidad de esta última; además, es pertinente resaltar su calidad de obligación condicional, toda vez que la pena solo llega a deberse ante el incumplimiento o retardo de la obligación principal. Finalmente, ella puede también representar una liquidación convencional y anticipada de los perjuicios, según el caso concreto.

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil SC3047-2018

De igual forma, se ha reconocido que la cláusula penal tiene diversas funciones en materia contractual, consideradas entre otras: (I) la de apremio, toda vez que ella es una amenaza pecuniaria que se ejerce en contra del deudor para el cabal y oportuno cumplimiento de la obligación principal, siempre y cuando sea pactada sin perjuicio de la obligación principal y de la indemnización de perjuicios; (II) la de garantía, toda vez que, en principio, constituye una garantía de la obligación principal, tal como se extrae de la definición que prescribe el artículo 1592 del Código Civil; (III) la de estimar anticipadamente los perjuicios, realizada por el deudor en un acto jurídico unipersonal y obligatorio.²

Ahora bien, aunque en principio existe una amplia libertad contractual en lo concerniente a la fijación del monto o valor de la cláusula penal, el Código Civil presenta dos excepciones concretas a este principio tratándose, consagradas en los artículos 1596 y 1601 del Código Civil.

Corolario, en primer lugar, el artículo 1596 del Código Civil advierte que *"Si el deudor cumple solamente una parte de la obligación principal y el acreedor acepta esta parte, tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la pena estipulada por falta de cumplimiento de la obligación principal."*, mientras que, por otra parte, el artículo 1601 ibídem prescribe otro supuesto de modificación de la voluntad contractual de las partes en el evento de reducción por cláusula penal enorme. Tal evento, es descrito como *"Cuando por el pacto principal, una de las partes se obligó a pagar una cantidad determinada, como equivalente a lo que por la otra parte debe prestarse, y la pena consiste así mismo en el pago de una cantidad determinada, podrá pedirse que se rebaje de la segunda toda lo que exceda el duplo de la primera, incluyéndose esta en él."*

La disposición anterior no se aplica al mutuo ni a las obligaciones de valor inapreciable o indeterminado.

En el primero se podrá rebajar la pena en lo que exceda el máximo del interés que es permitido estipular.

En las segundas se deja a la prudencia del Juez moderarla, cuando atendidas las circunstancias pareciere enorme."

De lo anterior, es evidente entonces que, por una parte, es procedente para el Juez verificar la posibilidad de reducir la pena no solo ante el cumplimiento parcial de la obligación principal por parte del deudor, sino también cuando la misma ascienda a

² Ospina Fernández Régimen General de las Obligaciones

un monto desproporcionado que supere el doble de la suma determinada de dinero a la cual se obligó el deudor; siendo pertinente resaltar que, en el último de los casos, se presenta una diferencia con relación a la lesión enorme como vicio de los actos jurídicos en otras modalidades contractuales, cuya consecuencia corresponde a la rescisión y no a la reducción del precio pagado.

Téngase presente entonces que, el artículo 1601 del Código Civil presenta varios supuestos para la reducción de la pena cuando ella es enorme. El primero de ellos, corresponde a las obligaciones que son de un valor determinado, tal como lo indica su inciso 1º, y respecto de la cual la doctrina ha señalado que *"Infiérase de los términos de esta regla de índole excepcional que ella solo es aplicable a los contratos conmutativos, o sea, a los que generan obligaciones recíprocas entre las partes y que se mira como equivalente; que la obligación sea principal a que la pena se refiere ha de tener un objeto apreciable en una suma determinada de dinero; y en fin, que la pena también ha de consistir en el pago de otra cantidad pecuniaria determinada."*³

En resumen, son 4 los requisitos necesarios para que proceda la reducción de la cláusula penal conforme al inciso 1º del artículo 1601 del Código Civil, consistentes en: (I) que nos encontremos frente a un contrato de carácter conmutativo, en virtud del cual existan obligaciones recíprocas para ambos contratantes; (II) que en dicho contrato, tanto el objeto de la obligación principal como de la cláusula penal sea una suma determinada de dinero, pues de lo contrario, el supuesto corresponderá al regulado en los incisos siguientes del mentado artículo 1601, y (III) que el valor o monto de la cláusula penal sea superior al doble de la obligación principal.

3.- Ahora, descendiendo al caso en concreto, el Despacho de entrada debe manifestar que no le asiste razón al curador Ad-Litem de la codemandada Mary Luz Abello Cruz al solicitar la reducción de la cláusula penal objeto de cobro ejecutivo por la misma ser excesiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 1601 del Código Civil.

Lo primero que debe advertir el Despacho entonces es que, contrario a lo manifestado por la apoderada de la parte actora, como se ha visto de forma previa el Código Civil prevé dos supuestos en virtud de los cuales es procedente la reducción judicial de la cláusula penal, como excepción a la libertad contractual que por regla general se predica de la materia; estos dos supuestos, son los ya referidos artículos 1596 y 1601 del Codificado Civil, los cuales a pesar de en esencia cumplir la misma finalidad, es decir, la reducción o rebaja de la pena, son aplicables bajo supuestos y condiciones disímiles.

³ Ibídem

En el presente caso, el Despacho considera que, de ser procedente, únicamente lo sería la reducción de la pena conforme al artículo 1601 del Código Civil, tal como lo invoca el curador Ad-Litem de la codemandada, y no el previsto en el 1596 ibídem, puesto que no se ha acreditado un cumplimiento siquiera parcial de la obligación objeto de ejecución por parte de los demandados. De otro lado, tampoco se ha allegado por parte de los ejecutantes algún memorial en el que se informe de abonos realizados a la obligación, siendo improcedente entonces rebajar la pena conforme a dicho precepto.

Ahora bien, no es posible afirmar lo mismo con relación al previsto en el artículo 1601 del Código Civil, toda vez que en él únicamente se hace necesario el análisis de requisitos jurídicos, más no fácticos, dado que dicha norma demanda simplemente la existencia de un contrato conmutativo, cuya obligación principal sea determinable en dinero, una pena de la misma naturaleza, y que la segunda supere el duplo de la primera.

Así las cosas, advierte el Despacho que la accionante pretende tanto la ejecución de los cánones de arrendamiento que le son adeudados desde febrero del 2019 y hasta agosto del mismo año, como la cláusula penal que las partes pactaron, razón por la cual, es evidente que el negocio genitor entre las partes fue un contrato de arrendamiento de local comercial.

En tal sentido, recuérdese que el artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de cosas, como aquel en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de la cosa y la otra a pagar por ese goce un canon o renta; de dicha definición legal no solo se deducen los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, concernientes a una cosa real, determinada o determinable y el precio al que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa, sino también su esencia bilateral y conmutativa, puesto que claramente existen obligaciones que de forma simultanea deben asumir tanto arrendador como arrendatario.

Por otro lado, debe de tenerse en cuenta que las obligaciones que surgen de un contrato de arrendamiento son calificables como de ejecución o tracto sucesivo, toda vez que la realización del contrato es periódica y durante todo el transcurso de su vigencia.

Partiendo de esta base, del contenido del líbelo y sus anexos se extrae que el valor inicial del canon de arrendamiento correspondía a la suma de \$3.000.000 pagaderos

los 5 primeros días de cada período mensual, con la advertencia hecha en la cláusula 5ª del contrato que para futuras renovaciones el canon de arrendamiento se ajustará de común acuerdo entre las partes; siendo lógico entonces que al momento de presentarse la demanda se afirme que el valor del canon mensual asciende a la suma de \$3.685.000, por cuanto dicho contrato se celebró en el año 2015 y no se pretendió su cobro ejecutivo sino hasta el 2019.

Por otra parte, en la cláusula 12ª del mismo negocio se pactó una cláusula penal, en virtud de la cual el incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de sus cláusulas, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que este vigente en el momento en que se presente el incumplimiento. En otras palabras, la cláusula penal que las partes pactaron será de un valor equivalente a tres veces el precio del canon mensual que se encuentre vigente al momento de su exigibilidad.

En tal sentido, se podría inferir, en principio, de lo relatado por el Despacho lo siguiente: (I) que efectivamente la obligación en cabeza del arrendatario es la de pagar una suma determinada de dinero, en principio equivalente a \$3.000.000, pero realmente variable conforme a las prorrogas y actualizaciones que de dicho valor las partes realicen, y (II) aunque, en principio, la obligación de la cláusula penal aparenta no ser de una suma determinada de dinero, realmente ese no es el caso pues de la mera lectura del contrato de arrendamiento se extrae, como ya se indicó, que su valor siempre será equivalente a tres veces el valor del canon mensual vigente.

De ahí que se reúnan, *prima facie*, los otros 2 requisitos exigidos por el artículo 1601 del Código Civil para la reducción de la cláusula penal, toda vez que aparentemente el valor al cual asciende la cláusula penal que acordaron las partes es superior al doble de la obligación principal. Resáltese que el valor de esta correspondería a tres veces el valor del canon de arrendamiento, razón por la cual, al momento de presentarse la demanda se solicitó mandamiento de pago por la suma de \$11.055.000, cuando su límite total sería el monto de \$7.370.000.

Sin embargo, el Despacho estima pertinente aclarar que ese no es el caso, toda vez que conforme a la connotación de ejecución sucesiva de las obligaciones que derivan del contrato de arrendamiento, su monto no debe considerarse de forma individual por el valor mensual del canon de arrendamiento, pues la obligación principal del deudor se extiende en el tiempo durante la vigencia total del contrato. En otras palabras, si las partes acordaron que el canon mensual será de \$3.000.000 durante 6 meses, entonces el monto total de las obligaciones del arrendatario será de

\$18.000.000 pagaderas en cánones o rentas, pues de lo contrario, se asumiría que el contrato de arrendamiento se satisface únicamente con el pago de cada mensualidad considerada individualmente y no como un conjunto por la vigencia total de la relación contractual.

Lo anterior, encuentra inclusive lógica con la esencia misma del contrato de arrendamiento, toda vez que el arrendador otorga el goce de un bien únicamente por el tiempo convenido con el arrendatario y durante el cual se le retribuirá proporcionalmente con su pago. Corolario, que para el arrendador ya exista una expectativa con relación al monto total de la obligación que le será satisfecha por su arrendatario por toda la vigencia del contrato de arrendamiento, y no simplemente por la vigencia de cada mensualidad individualmente considerada.

Finalmente, a pesar de que tanto la obligación principal como la pena pactada son de pagar sumas determinadas de dinero, el Despacho estima que no se cumple con el último de los requisitos exigidos por el artículo 1601 del Código Civil para la reducción de la cláusula penal, pues para ello necesariamente el valor de esta debería ser superior a los \$22.110.000, suma que corresponde al doble de la obligación principal de la arrendataria, no obstante, la pena equivale exactamente a \$11.055.000, es decir, no es siquiera superior a la mitad del total de la obligación principal.

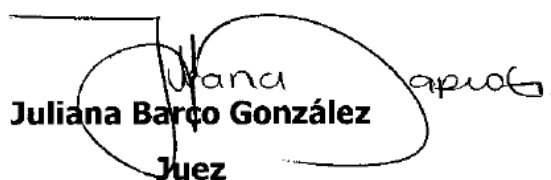
En razón de lo anterior, el Despacho denegará el incidente de reducción de la cláusula penal celebrada entre las partes que propuso el curador Ad-Litem de la codemandada, con la advertencia de que una vez se encuentre en firme el presente auto se seguirá adelante con la ejecución por el monto por el cual se libró mandamiento de pago.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín,

RESUELVE,

PRIMERO: Denegar el incidente de reducción de la cláusula penal celebrada entre las partes, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, 16 abril 2021, en la fecha,

se notifica el auto precedente por
ESTADOS fijados a las 8:00 a.m.



Firmado Por:

**JULIANA BARCO GONZALEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 018 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**

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:

99fa24d97978540e3f66f263f5b5ccf0970dde2b4d5b3b715be01a55b65681dd

Documento generado en 15/04/2021 02:42:04 PM

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