

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL**  
**Manizales, seis (6) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)**

**SENTENCIA No. 27**

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo de única instancia con contrato de arrendamiento formulado por MARLENY OSORIO QUINTERO frente a ANDRES RICARDO SALAZAR CASTRO y YIRA YISEL MOSQUERA PEREA, ello en aplicación de dispuesto en el numeral 2. Artículo 278 del CGP.

**ANTECEDENTES**

A solicitud de la abogada de la demandante MARLENY OSORIO QUINTERO, este Despacho libró mandamiento de pago el nueve (9) de noviembre de 2022 frente a ANDRES RICARDO SALAZAR CASTRO y YIRA YISEL MOSQUERA PEREA, por las siguientes sumas de dinero:

**A. POR LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO:**

\$100.000 MES DE AGOSTO DE 2021  
\$550.000 MES DE SEPTIEMBRE DE 2021  
\$550.000 MES DE OCTUBRE DE 2021  
\$550.000 MES DE NOVIEMBRE DE 2021

**B. POR LA CLAUSULA PENAL de \$3.300.000**  
Equivalente a 6 cánones de arrendamiento de \$550.000

Con el escrito genitor fue allegada copia digital de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito entre la demandante en calidad de arrendadora, el señor ANDRES RICARDO SALAZAR CASTRO, en calidad de arrendatario y la señora YIRA YISEL MOSQUERA PEREA en calidad de deudora solidaria, contrato que recaía sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 66ª No. 31B-66 aparta-estudio 3, como canon de arrendamiento se fijó la suma de \$550.000, fecha de iniciación 16 de octubre de 2020, prorrogado automáticamente desde el 16 de abril de 2021 hasta el 16 de octubre de 2021. En la cláusula décima séptima se estableció una cláusula penal equivalente a 6 meses de arrendamiento, esto es, \$3.300.000 en caso de incumplimiento.

Los demandados fueron notificados del mandamiento de pago a los correos electrónicos suministrados por la EPS a la que se encuentran afiliados.

Estando del término concedido para pagar o excepcionar el señor ANDRES RICARDO SALAZAR CASTRO, presentó escrito en el que reconoció la obligación que tiene con la señora OSORIO QUINTERO y agregó que no cuenta con capacidad económica para asumir su pago y solicitó que la suma a pagar no sea tan elevada. No formuló excepciones ni solicitó la practica de pruebas.

Por su parte la codemandada YIRA YISEL MOSQUERA PEREA, actuando a través de apoderada de oficio se pronunció sobre cada uno de los hechos que le dieron soporte al escrito genitor y se opuso a las pretensiones.

Con respecto a los hechos, aseguró que suscribió el contrato de arrendamiento, pero no conoció su contenido, y en cuanto a la cláusula penal, la constituye una estipulación abusiva y por ende nula, por carecer de causa lícita, pues para su cobro requiere un proceso declarativo y no ejecutivo, dice que no hay claridad sobre el monto. No se ha establecido mediante proceso declarativo que se deba la cláusula penal.

En cuando a las pretensiones, argumenta que, para poder cobrar la cláusula penal, primero debe tramitarse el proceso declarativo, además de ser abusiva no puede solicitarse su cobro por no tener una causa que justifique su monto.

Niega el cobro de intereses de mora sobre los cánones de arrendamiento, correspondiente a los literales f, g y h de la demanda, y las restantes por desconocer la demandada el desarrollo del contrato, pudiendo existir pruebas que contradigan lo afirmado por la demandante.

Además, formuló las siguientes excepciones:

**1. CONSTITUCIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CLAUSULA PENAL ENORME ABUSO DEL DERECHO.**

Argumenta la abogada con base en el artículo 1592 del Código Civil, que siendo el canon de arrendamiento por valor de \$550.000, la cláusula penal no podía superar el doble de éste, ósea superior a \$1.100.000, pues la misma supera cuatro veces el límite legal, constituyéndose en una CLÁUSULA PENAL ENORME, por lo que no puede procederse a su cobro.

**2. IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE LA CLAUSULA PENAL POR LA VIA EJECUTIVA:**

Sostiene la apoderada de oficio que el cobro de la cláusula penal sancionatoria debe hacerse por la vía de un proceso Declarativo, siendo necesario que previamente se pruebe el incumplimiento del contrato.

De las excepciones formuladas por la parte ejecutada se corrió traslado a la ejecutante por el término de diez (10) días, pronunciándose sobre la mismas dentro del término, manifestó:

**1. Sobre la CLAUSULA PENAL ENORME:**

Afirma que no tiende a prosperar toda vez que la cláusula DÉCIMO SEPTIMA del contrato de arrendamiento establece la sumatoria de tres (03) cánones de arrendamiento que ascienden a la suma de \$1.650.000 donde la misma apodera indica que la pena no podrá superar el 100% del canon de arrendamiento es decir la suma de 550.000, sin tener en cuenta que el negocio principal esto es el contrato de arrendamiento se suscribió por el término de 6 meses, por lo cual asciende a la suma de \$3.300.000, de acuerdo con la cláusula SEXTA del contrato de arrendamiento, argumenta que la pena es solo el 50% de la totalidad de la obligación pues la pena no supera el 100% de la obligación principal.

**2. Sobre la IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE LA CLAUSULA PENAL POR LA VIA EJECUTIVA.**

Argumenta la mandataria judicial de la parte activa, que no le asiste razón a la apoderada de la parte demandada, toda vez que el contrato según el artículo Art. 1602 del código civil, es ley para las partes, pues pactaron de común acuerdo que en caso de incumplimiento se podría hacer exigible la CLÁUSULA PENAL, la cual hace las veces de una tasación anticipada de perjuicios según el artículo 1592 del C. Civil.

**CONSIDERACIONES**

**1. PRESUPESTOS PROCESALES**

En el caso que ocupa la atención del Despacho encontramos que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales necesarios para poder resolver sobre el fondo de este asunto.

**2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**

La legitimación en la causa por activa y por pasiva aparece configurada en el proceso; la ejecutante está legitimada por activa para reclamar el pago de las obligaciones a cargo de los demandados derivadas el contrato de arrendamiento

allegado como título ejecutivo y que se encuentran pendientes de pago, por ser la arrendadora.

Por su parte los demandados están legitimados por pasiva, pues fueron quienes suscribieron el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO comprometiéndose a cancelar los cánones de arrendamiento adeudados, y la cláusula penal en caso de incumplimiento.

### **3. PROBLEMA JURÍDICO QUE DEBE RESOLVER EL DESPACHO**

De acuerdo con los hechos que dan soporte a la demanda y las excepciones de mérito formuladas por la apoderada de oficio de la codemandada debe esta funcionaria determinar si es procedente seguir adelante la ejecución en contra de los demandados por las sumas indicadas en el mandamiento de pago proferido el nueve (9) de noviembre de 2022, incluida la cláusula penal, o si para su cobro es necesario que previamente se haya declarado en proceso declarativo el incumplimiento del contrato de arrendamiento; resuelto este problema jurídico, deberá determinarse si la clausula penal pactada en el contrato es una cláusula penal enorme o abusiva.

### **4. PREMISAS NORMATIVAS QUE RIGEN LOS TEMAS MATERIA DE ESTUDIO**

#### **4.1. De los títulos ejecutivos**

Conforme lo establece el artículo 422 del C.G.P., *“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, /.../”*.

De la norma en cita puede concluirse que puede cobrarse a través de un proceso ejecutivo cualquier obligación que reúna los siguientes requisitos formales: i) que conste en documento público o privado; ii) que provenga del deudor-demandado a favor de la demandante y iii) que sea expresa, clara y exigible.

#### **4.2. Del contrato de arrendamiento como título ejecutivo.**

*“Artículo 14 de la Ley 820 de 2003. Exigibilidad. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas,*

comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda”.

#### **4.3. De la Solidaridad en los Contratos de arrendamiento de vivienda urbana**

**“Artículo 7 de la ley 820 de 2003. Solidaridad.** Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.

Los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

#### **4.4. De la Cláusula Penal en los Contratos**

La cláusula penal está contemplada por el artículo 1592 del código civil en los siguientes términos: *“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 la obligación principal”*; es esta una figura muy utilizada en la elaboración de contratos para de alguna forma, garantizar el cumplimiento del mismo.

En un contrato cualquiera, es posible pactar de forma expresa una cláusula penal que deberá pagar quien incumpla el contrato o algunas condiciones allí pactadas, la que se espera sirva de garantía del cumplimiento de las obligaciones adquiridas.

La Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, se ha referido a dicha cláusula en los siguientes términos:

*“Entendida, pues, la cláusula penal como el negocio constitutivo de una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes, de ordinario con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación, por norma general se le aprecia a dicha prestación como compensatoria de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, los cuales, en virtud de la convención celebrada previamente entre las partes, no tiene que ser objeto de prueba dentro del juicio respectivo, toda vez que, como se dijo, la pena estipulada es una apreciación anticipada de los susodichos perjuicios, destinada en cuanto tal a facilitar su exigibilidad. Esa es la razón, entonces, para que la ley excluya la posibilidad de que se acumulen la cláusula penal y la*

*indemnización de perjuicios, y 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 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." (Sentencia del 23 de mayo de 1996, Ponente Dr. Carlos Esteban Jaramillo, Expediente No. 4607).*

Presentado el incumplimiento de las obligaciones contractuales, lo normal y obvio es que el contratante incumplido pague la obligación accesoria acordada en la cláusula penal, y si no lo hace, el acreedor puede acudir al juez para pedir que ejecute a su deudor para hacer efectivo el cobro de la sanción; salvo que el contrato no preste mérito ejecutivo, caso en el cual habrá que acudir al juez para que declare que el deudor está obligado a pagar el valor de la pena estipulada. Se anota que para exigir el pago de una cláusula penal no es necesario que el juez declare el incumplimiento del contrato basta que esté en mora o haya sido reconvenido, puesto que la proposición en la que se afirme el incumplimiento del deudor, no debe probarse dentro del proceso ejecutivo.

#### **4.5. Respecto a la Cláusula Penal Enorme:**

El artículo 1601 del Código Civil, establece: *“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 asimismo en el pago de una cantidad determinada, podrá pedirse que se rebaje de la segunda todo lo que exceda al duplo de la primera, incluyéndose ésta en él”.*

Sobre la cláusula abusiva, la Corte Suprema de Justicia ha identificado los siguientes criterios para su caracterización, en sentencia del 13 de diciembre de 2002, expediente 6462, expone: *“a) que su negociación no haya sido individual; b) que lesionen los requerimientos emergentes de la buena fe negocial -vale decir, que se quebrante este postulado rector desde una perspectiva objetiva: buena fe probidad o lealtad-, y c) que genere un desequilibrio significativo de cara a los derechos y las obligaciones que contraen las partes”*

En aplicación a lo expuesto, se puede inferir que la negociación establecida en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, no se realizó de forma individualizada, pues el mismo se encuentra aceptado con la suscripción del contrato por todos los intervinientes, que existió buena fe en la negociación, y que la misma cláusula no genera un desequilibrio en significativo de cara a los derechos y obligaciones que contrajeron las partes, pues los demandados se obligaron a cumplir con lo estipulado

en el contrato de arrendamiento, por lo que no es de recibo para el despacho, la afirmación de señora YIRA YISEL MOSQUERA PÉREZ, respecto a que suscribió el contrato desconociendo su contenido.

Ahora bien, en tratándose de contratos de tractos sucesivo como el de arrendamiento, el valor del contrato, esto es, el valor de lo que los arrendatarios se obligaron a pagar se calcula por el valor de todos los cánones, es decir, por el valor de 12 cánones cuando el contrato es a un año, el valor de 6 cánones cuando el contrato es a 6 meses y así sucesivamente.

En el caso objeto de análisis el término de duración del contrato de pacto en 6 meses y el canon en \$550.000, de donde se infiere que el valor total del contrato ascendía a la suma de \$3.300.000 y la cláusula penal se pactó por la misma suma.

#### **4.6. Sobre el cobro de la CLAUSULA PENAL POR LA VIA EJECUTIVA:**

*"Es igualmente inadmisibile la negativa de orden de pago respecto de la cláusula penal por tratarse de una sanción, pues tiene fundamento en el acuerdo explícito de las partes, permitido por el derecho privado (arts. 1592 y ss. del C.C., y 867 del C.Co.), con fundamento en la autonomía de la voluntad. No se trata de una prerrogativa exorbitante y unilateral de imposición de la pena por una de las partes a la otra, sino de una estimación anticipada de perjuicios que han convenido ellas, o una especie de caución o garantía de las obligaciones, que es como debe entenderse en su genuino sentido estipulación semejante.*

*Ante tal previsión sustantiva es que la ley procesal le otorga la prerrogativa del cobro ejecutivo, aunque sin exceder de los límites permitidos, como emana con claridad de lo dispuesto en el art. 425 del Código General del Proceso, que contempla la posibilidad de pedir su reducción, cuando sea desbordada, a términos de lo previsto en el artículo 1601 del Código Civil" (Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil, M.P. José Alfonso Isaza Dávila proceso ejecutivo 110013103044-2021-00099-01)*

#### **5. Del Caso Concreto.**

En el caso objeto de análisis, es evidente que el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO presentado como base de recaudo reúne los requisitos del artículo 422 del C.G.P., pues es contentivo de obligaciones claras, expresas y exigibles.

Dicho contrato fue firmado entre la demandante en calidad de arrendadora, el señor ANDRES RICARDO SALAZAR CASTRO, en calidad de arrendatario y la señora YIRA YISEL MOSQUERA PEREA en calidad de deudora solidaria, contrato que recaía sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 66ª No. 31B-66 aparta-estudio 3, como canon de arrendamiento se fijó la suma de \$550.000, fecha de iniciación 16 de octubre de 2020, prorrogado automáticamente desde el 16 de abril de 2021 hasta el 16 de octubre de 2021.

Ahora bien, aun cuando la codemandada MOSQUERA PEREA alegó en su defensa que desconoce el contenido del contrato, lo cierto que confesó que lo firmó, lo que la obliga a responder por las obligaciones en el contenidas en el mismo grado que al señor SALAZAR CASTRO

También quedó acreditado que el señor SALAZAR CASTRO desocupó el inmueble en el mes de noviembre de 2021, adeudando por concepto de cánones de arrendamiento las siguientes sumas:

\$100.000 MES DE AGOSTO DE 2021  
\$550.000 MES DE SEPTIEMBRE DE 2021  
\$550.000 MES DE OCTUBRE DE 2021  
\$550.000 MES DE NOVIEMBRE DE 2021

Además, la cláusula séptima del contrato es clara al establecer que, ante el incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, daría lugar al pago de una suma equivalente a 6 cánones de arrendamiento, vigentes para la fecha del incumplimiento.

De otra parte, al pronunciarse sobre la demanda ninguno de los demandados allegó la prueba del pago de los cánones reclamos, es más, el señor SALAZAR CASTRO.

Por lo expuesto, puede decirse sin temor a equivoco que el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento por parte de los demandados esta totalmente acreditada, por lo que no era necesario adelantar un proceso declarativo en el que se declarara dicho incumplimiento, antes de presentar la demanda ejecutivo.

Con lo depurado hasta aquí, desde ya puede decirse que las excepciones formuladas por la apoderada de oficio de la codemandada no están llamadas a prosperar, resultando procedente continuar con la ejecución por las sumas indicadas en el mandamiento de pago, incluida la cláusula penal, pues como quedó establecido en acápite anterior la misma NO excede el duplo del valor de la obligación contractual, por lo que no alcanza a ser enorme.

Finalmente y en lo que se refiere a al cobro de los intereses de mora (literales f, g, h, i de la demanda), debe resaltarse que el despacho no libró mandamiento de pago por estos conceptos.

En consecuencia, se declararán no probadas las excepciones formuladas por la abogada de oficio de la codemandada YIRA YISEL MOSQUERA PEREA, se ordenará continuar con la ejecución en los términos del mandamiento de pago y el respectivo remate, previo secuestro y avalúo de los bienes embargados y de los que se lleguen a embargar.

Teniendo en cuenta que a uno de los demandados se le concedió el beneficio de amparo de pobreza, no habrá condena en costas, ello conforme a lo dispuesto por el artículo 154 del CGP.

**Por tanto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de la ciudad de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.**

#### **RESUELVE**

**PRIMERO:** DECLARAR no probadas las excepciones propuestas por la parte ejecutada, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** ORDENAR seguir adelante con la ejecución a favor de MARLENY OSORIO QUINTERO y en contra de ANDRES RICARDO SALAZAR CASTRO y YIRA YISEL MOSQUERA PEREZ, por las sumas establecidas en el mandamiento de pago proferido por este Despacho el nueve (9) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

**TERCERO:** NO CONDENAR en costas por lo expuesto en la parte considerativa de este proveído.

**CUARTO:** ORDENAR el remate, previo secuestro y avalúo de los bienes embargos y de los que se lleguen a embargar, para con su producto cancelar la obligación.

**QUINTO:** ORDENAR a las partes presentar la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del C.G.P.

**SEXTO:** SE ORDENA la remisión del presente proceso, a los Juzgados de ejecución para que allí se continúe con su trámite.

#### **NOTIFÍQUESE**

**BEATRIZ ELENA OTALVARO SÁNCHEZ  
JUEZ**

**Firmado Por:**  
**Beatriz Elena Otalvaro Sanchez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 004**  
**Manizales - Caldas**

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: **9a879af5a58f293eb587f2c0cf4049dd29cf459ecae7c70b5bf6f152247f7171**

Documento generado en 06/12/2023 06:13:11 PM

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