

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

CONSTANCIA DE SECRETARIA:

Paso a despacho de la señora Juez la demanda EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CUANTÍA, instaurada por la Sociedad "COMERCIAL AVANADE SAS", frente al señor RODRIGO TORRES MORENO, radicada al 2020-00131-00, para el estudio de su admisión. Sírvasse ordenar.

Viterbo, Caldas, 23 de Noviembre de 2020. Inhábiles 21 y 22 de noviembre de 2020.


ANA MILENA OCAMPO SERNA
Secretaria.

AUTO INTERLOCUTORIO No. 0393/2020

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Viterbo, Caldas, Primero (1) de Diciembre de dos mil veinte (2020).

Esta judicial procede a estudiar la demanda EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CUANTÍA, instaurada por la Sociedad "COMERCIAL AVANADE S. A. S.", frente al señor RODRIGO TORRES MORENO, radicada al 2020-00131-00, así:

HECHOS:

Se pretende el cobro de los valores correspondientes a cánones de arrendamiento y la cláusula penal derivados del incumplimiento de un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, además de sus intereses por mora.

SE CONSIDERA:

Del análisis del libelo y los anexos aportados se encuentra:

El documento que sirve de base para el cobro que se persigue, se encuentra establecido en un contrato de arrendamiento de fecha 24 de octubre de 2017, de su lectura podemos observar que la cláusula segunda hace referencia al

pago del canon de arrendamiento mensual, por un valor de \$3.800.000, el que debía hacerse efectivo dentro de los primeros cinco días de cada mes, en forma anticipada.

El párrafo primero de esta cláusula hace referencia al aumento o reajuste del canon conforme al índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior, por lo que según la operación aritmética del demandante a marzo 2018 alcanza la suma de \$4.522.000.

La cláusula décima primera, hace mención a las consecuencias de un incumplimiento por parte del arrendatario, a título de pena lo sanciona con una suma equivalente a dos cánones mensuales de arrendamiento vigentes.

Se persigue por el actor el pago de los cánones adeudados, en su sentir desde el mes de marzo de 2018 al mes de agosto de 2019, cada uno por la suma de \$4.522.000 para un total de 85.796.000, dejando claro un abono para el mes de marzo de 2018, por tanto ese pago se cobra por \$4.400.000.

De igual forma la cláusula penal por la suma de \$9.044.000, equivalente a los dos cánones mensuales vigentes.

Sobre ello debe detenerse esta judicial, en aras de examinar su procedibilidad.

Con respecto al cobro de los cánones de arrendamiento, la parte actora deberá en primer lugar discriminar de forma detallada el valor de los cánones y su aumento, es decir, al cobrar desde el año 2018, qué operación aritmética realizó y los resultados que arrojaron la misma para el cobro por \$4.522.000.

Con respecto a lo manifestado en el contrato, cada año esos valores debían cobrar un aumento, si se tiene en cuenta la fecha del contrato, mes de octubre de cada año; vemos como para el año 2018, meses de octubre a diciembre y los meses de enero a agosto de 2019, es igual el valor, sin que le imprimiera el susodicho aumento o por el contrario existió un acuerdo entre partes al respecto del cual no se tiene noticia.

De la sumatoria de los valores incluidos en el cuadro que en forma juiciosa elaboró el apoderado, encontramos que los resultados de esa suma no arrojan el guarismo pretendido.

En lo concerniente al cobro de la cláusula penal nos detenemos en este ítem, así:

El H. Tribunal Superior de Pereira, al respecto ha dicho:

Sala de Decisión Civil Familia – Unitaria, Magistrado: Edder Jimmy Sánchez Calambás, Pereira, dieciséis de marzo de dos mil dieciséis, Expediente. 66681-31-03-001-2014-00261-01, Asunto: Decide recurso de apelación.

“EJECUCIÓN DE CLÁUSULA PENAL/ Al ser de naturaleza indemnizatoria carece de claridad y exigibilidad y no puede ser cobrada por vía ejecutiva. --- ... --- ...---

(...) la indemnización de perjuicios no puede cobrarse como pretensión principal dentro de un proceso ejecutivo, pues el juez(a) tendría que proferir una condena en el auto de mandamiento ejecutivo en tal sentido y ello procesalmente no es aceptable desde ningún punto de vista, puesto que sería necesario que haga una valoración probatoria, lo cual es una actividad judicial ajena por completo al proceso ejecutivo y más particularmente al auto de mandamiento de pago. En consecuencia (...) si el actor lo que reclama es la indemnización de perjuicios deberá acudir, previamente, al proceso declarativo., por lo que mientras no se reconozca en una sentencia, esta cláusula penal no será ni clara ni exigible.” ----... ---.....--
Sobre tal modo anticipado de estimación de perjuicios, el alto Tribunal tiene dicho lo siguiente:

“1. La institución de la cláusula penal, denominada así en el artículo 1592 del C. Civil, cuyos verdaderos alcances están en esencia previstos en el artículo 1594 ibídem, en los asuntos civiles, y que igualmente se presentan en los de naturaleza mercantil en virtud de la aplicación armónica e integral que impone darse a esos preceptos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 822 y 867 del C. de Comercio, se halla concebida, como pacto constitutivo de una obligación accesorio que, por serlo, accede a otras obligaciones derivadas de un contrato cuyo cumplimiento precisamente garantiza. Y puede cumplir distintas funciones, según sea el designio de las partes que convienen en ella, entre las que se destaca, no solo por su importancia sino por ser pertinente a este caso, la de servir de medio para prefijar la indemnización de perjuicios que deriva del incumplimiento de las obligaciones del contrato respecto del cual se pacta.

“2. Tal función indemnizatoria tiene hondo significado práctico, pues, amén de que presupone la existencia de tales perjuicios ante un eventual incumplimiento, dispensan al acreedor de la carga de demostrar su monto.

“Ahora bien, quien se beneficia de su aplicación es el acreedor en contra del deudor incumplido, y justamente por ser así no puede levantarse como barrera que, en vez de otorgarle provecho a aquél, conduzca a disminuir el derecho que le asiste en todos los casos a obtener la plena indemnización de perjuicios”. (Cas. civ. 7 de junio de 2002, Exp. 7320).

---.---.---7.5. *Bien es sabido que la indemnización de perjuicios no puede cobrarse como pretensión principal dentro de un proceso ejecutivo, pues el juez(a) tendría que proferir una condena en el auto de mandamiento ejecutivo en tal sentido y ello procesalmente no es aceptable desde ningún punto de vista, puesto que sería necesario que haga una valoración probatoria, lo cual es una actividad judicial ajena por completo al proceso ejecutivo y más particularmente al auto de mandamiento de pago. En consecuencia, se insiste, si el actor lo que reclama es la indemnización de perjuicios deberá acudir, previamente, al proceso declarativo., por lo que mientras no se reconozca en una sentencia, esta cláusula penal no será ni clara ni exigible...”.*

Es clara la jurisprudencia citada y ésta de acuerdo esta dispensadora judicial al respecto; se contrae la pretensión en su numeral segundo, en lo que respecta a la cláusula penal o indemnizatoria pactada entre las partes al suscribir el contrato de arrendamiento; con el ánimo de cerrar el pacto y evitar este tipo de procesos insertaron en el documento la misma, ello como pago indemnizatorio, lo que se concluye de los hechos, cuando se avisa que la parte demandada hizo entrega del bien el 25 de noviembre de 2019 y dejó de cancelar los cánones de arrendamiento ya citados.

No existe entonces claridad para el cobro de la citada cláusula por este medio pues el escenario propicio se establece en el proceso verbal donde se debatiría en punto el incumplimiento del demandado.

Esta ejecución entonces daría lugar al cobro de los cánones de arrendamiento no pagados y sus intereses, lo que no ocurriría con la cláusula pretendida.

Encontrado lo anterior se inadmitirá la demanda en los términos del artículo 90 del código general del proceso, concediendo cinco días para subsanar los defectos encontrados.

El profesional del derecho podrá actuar en favor de la demandante en los términos del poder conferido.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE VITERBO, CALDAS,**

DECIDE:

PRIMERO: Inadmite la demanda *EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CUANTÍA*, instaurada por Sociedad COMERCIAL AVANADE S. A. S., frente al señor RODRIGO TORRES MORENO, radicada al 2020-00131-00, con base en lo anotado.

SEGUNDO: Concede el término de cinco (5) días hábiles a la parte actora con el fin de que subsane los defectos encontrados. Si no lo hiciere se rechazará su petición.

TERCERO: El Dr. PEDRO ALEJANDRO CARRANZA CEPEDA, con cédula 79.920.611, T. P. 170.732, podrá actuar como apoderado de la sociedad COMERCIAL AVANADE SAS, en los términos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:



LINA MARIA ARBELAEZ GIRALDO
JUEZ.