

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA (40) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., tres (3) de noviembre de dos mil veinte (2020)

EXPEDIENTE: 110014003040-2018-01331-00

DEMANDANTE: ZOA Y COMPAÑÍA S.E.C.

DEMANDADO: CLAVE INTEGRAL C.T.A.

Agotado en legal forma el trámite pertinente, procede el Despacho a proferir la sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso.

I. ANTECEDENTES

1. Zoa y Compañía S.E.C., por intermedio de apoderado judicial, presentó demanda ejecutiva de menor cuantía en contra Clave Integral C.T.A., seguido del proceso de restitución de inmueble arrendado, con el fin de que se librara mandamiento por i) \$109.766.811,60 por concepto de cánones de arrendamiento causados desde abril de 2018 a septiembre de 2019; ii) \$11.841.080,00 por concepto de cláusula penal; y iii) \$1.418.052 por concepto de costas aprobadas en el proceso de restitución de inmueble.

2. El *petitum* de la demanda ejecutiva se sustenta en los hechos que a continuación se sintetizan:

2.1 Las partes del proceso celebraron un contrato de arrendamiento, el 21 de diciembre de 2015, sobre la bodega ubicada en la calle 23 D No. 101-45 de la ciudad de Bogotá, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-152932.

2.2 Debido al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de la sociedad arrendataria, se inició el proceso verbal de restitución de inmueble arrendado.

2.3 Mediante providencia del 23 de julio de 2019, el Juzgado declaró la terminación del contrato de arrendamiento y ordenó la restitución del inmueble arrendado. El 27 de agosto siguiente, aprobó la liquidación de costas practicas por la Secretaría.

2.4 La parte demandada restituyó el inmueble objeto de la acción, el 3 de octubre de 2019, según acta firmada por las partes.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Reunidos los requisitos dispuestos en la ley, mediante providencia proferida el 26 de noviembre de 2019 se libró mandamiento de pago (fl. 17 C.2), ordenándose la vinculación de la parte demandada con el respectivo traslado del libelo introductorio.

La parte pasiva se notificó personalmente, quien, a través de un abogado, formuló las excepciones tituladas “cobro de lo no debido” y “prohibición de doble pago”.

Corrido el traslado de las excepciones propuestas, la parte demandante se pronunció en tiempo, y no habiendo pruebas que practicar, ingresaron las diligencias al Despacho para el proferimiento de la presente decisión, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Se encuentran dadas las condiciones para emitir una decisión de fondo que dirima la controversia jurídica, pues los llamados presupuestos procesales, entendidos como las condiciones de orden jurídico-procesal, se cumplen a cabalidad, toda vez que este Juzgado es competente para conocer del presente rito, las partes son capaces y comparecieron legalmente, al igual que no se observa algún vicio con entidad suficiente que haga nula la actuación, por lo que se resolverá sobre el mérito del asunto sometido a la jurisdicción.

Así mismo, se reúnen los presupuestos del artículo 278 para proferir sentencia, en tanto no existen medios demostrativos, distintos a las documentales aportadas.

2. LEGITIMACIÓN

Respecto de la legitimidad en la causa este estrado judicial no tiene reparo alguno que formular. Clave Integral C.T.A., demandada en este trámite ejecutivo, es la obligada como arrendataria en el contrato base del presente cobro coactivo y, por su parte, el ejecutante figura como arrendador en dicho negocio jurídico.

3. TÍTULO EJECUTIVO

De conformidad con el artículo 422 del Código de General del Proceso “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 (...)”.

Se colige del anterior precepto normativo que el ordenamiento procesal civil exige para pretender el cobro de una obligación por la vía ejecutiva, que esta sea declarada expresamente en un documento proveniente del deudor, que la misma no ofrezca duda acerca de su alcance, es decir que sea completamente inteligible, y por último, que sea actualmente exigible, esto es, que no dependa de plazo o condición, o que si así es este se haya cumplido o aquel haya acaecido.

Ahora bien, sobre el mérito ejecutivo que presta el contrato de arrendamiento, la Corte Suprema de Justicia ha manifestado que:

“[A]unque el contrato de arrendamiento es bilateral, cumplida por el arrendador la obligación inicial de entregar la cosa arrendada, da acción ejecutiva para el cobro de los cánones que adeuda el arrendatario, según afirmación del arrendador, siempre, se entiende, que el documento haya sido reconocido por el deudor, y este no pruebe que el arrendador dejó de cumplir con las demás obligaciones de su incumbencia. Cuando se demande el pago de los cánones que adeude el arrendatario conviene anotar que, para acreditar la existencia de la deuda no incumbe al arrendador probar que el arrendatario no pagó los cánones a que se contrae la demanda o cobro, toda vez que los hechos negativos de negación absoluta, no son susceptibles de “prueba” (prueba

directa), bástele al arrendador afirmar que no se le han cubierto los arrendamientos correspondientes a determinado lapso para que haya de presumirse verdadero tal hecho, en tanto que el arrendatario no presente la prueba del hecho afirmativo del pago.”¹

En el asunto bajo análisis, el documento base de ejecución lo constituye el contrato de arrendamiento sobre el inmueble -bodega- ubicada en la calle 23 D No. 101-45 de la ciudad de Bogotá, suscrito por las partes el 21 de diciembre de 2015, en el que se fijó como canon mensual la suma de \$4.583.333, para el primero año del contrato.

Se evidencia que la obligación consta en un documento proveniente de la sociedad demandada y goza de claridad, pues se expresa de forma precisa e inteligible el contenido de ese deber a cargo de la compañía arrendataria.

Igualmente, se observa que tal obligación es expresa, pues se determinó que la pasiva debía pagar la renta de forma mensual. Así mismo, existe certeza de que los sujetos que integran el extremo pasivo de la *litis* suscribieron el referido contrato, toda vez que no fue tachado de falso en la oportunidad legal conforme lo establece el artículo 244 del C. de G del P.

Así, se colige de lo anterior que el documento sustento de la ejecución contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible proveniente del deudor y, por consiguiente, tiene la calidad de título ejecutivo.

Sentado lo expuesto, procede la suscrita a ocuparse de los medios de defensa formulados por la pasiva.

3. DE LAS EXCEPCIONES

3.1 La parte demandada sustentó los medios de defensa en los siguientes fundamentos: i) el contrato de arrendamiento se terminó el 25 de octubre de 2017, mediante el preaviso remitido por la demandada al arrendador, informando la no prorroga del contrato, fecha a partir de la cual cesaron las obligaciones entre las partes; y ii) no es posible cobrar la cláusula penal

¹ Gaceta Judicial número 2165-2166. Sentencia del 21 de marzo de 1956, pág 414.

65

y los demás perjuicios causados o irrogados, en tanto se estaría indemnizando dos veces el mismo daño.

3.2 Importa señalar que se aportó como base de la ejecución un contrato de arrendamiento, en el cual se estipuló como vigencia del mismo, un término de 12 meses, contados a partir del 1 de enero de 2016 y terminaba el 31 de diciembre de 2016, conforme se observa en la cláusula séptima de éste (fl. 4, C. 1).

Asimismo, en la cláusula décima segunda se estipuló que *“(...) las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega del inmueble, con dos (2) meses de anticipación, al vencimiento del contrato, en forma escrita, mediante el envío de la comunicación a través de correo certificado, si así no lo hiciera este quedará prorrogado automáticamente por un periodo igual al pactado en la cláusula séptima del presente contrato.”*

Por su parte, la cláusula decima sexta indica que el inmueble *“(...) en igual estado lo restituirá al arrendador a la terminación del arrendamiento, o cuando este haya de cesar por alguna de las causales previstas (...)”*

3.3 Es del caso precisar que el contrato de arrendamiento sobre unidades comerciales constituye una modalidad especial de arrendamiento, empero no es posible aislarse de la normatividad civil y, por el contrario, gran parte de la teoría y normas generales del ordenamiento civil adquiere forma aplicativa a este tipo de arrendamiento. Consecuencia de lo anterior, el contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto, en cuanto a su régimen legal a las normas generales establecidas por el Código Civil, a las particulares relativas al arrendamiento de inmuebles contenidas en ese mismo código y complementariamente y con preferencia sobre las anteriores en cuanto le sean opuestas, a las consagradas en los artículos 518 a 524 del C. de Co., incluidas dentro del título que disciplina el régimen jurídico mercantil de los establecimientos de comercio.

3.4 Enseña el artículo 1494 del Código Civil que la génesis de toda obligación el contrato, el cuasicontrato, la ley, el delito y el llamado cuasidelito; aunque teorías modernas enmarcan a la obligación como nacida en el acto jurídico, el hecho ilícito, la ley y el enriquecimiento sin

causa. De todas maneras, sea cualquiera la fuente que se tome, la obligación tiene por virtud exigir de una persona un comportamiento determinado con el cual cumplirá su objeto, en tanto da la facultad a otra para exigir esa precisa conducta. El primero, es el deudor y el segundo el acreedor; en ellos existe la interdependencia jurídica por el vínculo obligacional.

Al tratarse de contrato de arrendamiento, obsérvese que la obligación principal del arrendador (ejecutante) está sujeta a otorgar el goce del bien, y la del arrendatario (ejecutado) a cancelar una prestación económica por la tenencia del mismo, y en caso en que ésta no se cumpla, da paso a que el arrendador exija el cobro de las sumas de dinero que legalmente se desprendan de él, como lo fue para el asunto de marras, el valor de los cánones dejados de cancelar (artículo 1973 C.C.).

3.5 En el presente asunto se ejecuta el cobro de los cánones de arrendamiento causados desde abril de 2018 a septiembre de 2019, obligaciones que se generaron en tanto el inmueble no había sido restituido por el arrendatario, hecho que se materializó hasta el 3 de octubre de 2019, según acta de entrega, tal y como lo reconoció la parte demandada.

En este punto, vale la pena precisar que obra documento de fecha 25 de octubre de 2017, en la que Clave Integral CTA Compañía S. comunicó a Zoa y Compañía S en C. que “(...) deseo manifestar mi voluntad de no prorrogar el contrato de arrendamiento del inmueble comercial suscrito el día 01 de enero de 2016, por lo tanto, informo que procederé a dejar libre y a su disposición el inmueble ubicado en la calle 23 D No. 101-45, en Fontibón de la ciudad de Bogotá, haciendo con ello uso de la facultad que me concede la cláusula Décima segunda en su aparte de PREAVISOS PARA LA ENTREGA de inmueble comercial suscrito en la fecha indicada.

Por lo anterior solicito respetuosamente se culmine los trámites necesarios para finalizar la relación contractual pactada, solicitamos muy comedidamente se nos permita realizar la entrega del inmueble tres semanas después de finalizado el contrato teniendo en cuenta el traslado que debemos realizar de la maquinaria y el equipo de nuestro taller.”

Luego, si bien es cierto, la sociedad demandada presentó el preaviso previsto en el contrario, también lo es que no acreditó que la intención se

materializó o cumplió, esto es, que haya entregado de forma real el inmueble arrendado al demandante, sin las maquinas referidas en el escrito, pues la única prueba que obra de ello es el acta de fecha 3 de octubre de 2019, suscrita por la representante legal de la empresa ejecutada.

Lo anterior cobra fuerza si se tiene en cuenta que, debido al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde abril de 2018, debió el demandante iniciar el proceso de restitución de inmueble arrendado, el cual culminó con la sentencia, proferida el 23 de julio de 2019, en la cual se ordenó la restitución del inmueble, la cual se logró hasta el 3 de octubre siguiente.

Así las cosas, las prestaciones continuaron ejecutándose, en tanto el arrendatario tuvo el goce de la bodega, lo que imponía que el arrendador recibiera el valor del canon de arrendamiento hasta la entrega del bien, tal como lo pregonó en la demanda.

Razones que imponen el fracaso del medio exceptivo “cobro de lo no debido”.

3.6 En lo que atinente a la cláusula penal, resulta útil memorar que es por esencia condicional pues para su configuración es necesario que la contraparte haya desconocida las obligaciones pactadas, de tal suerte que, si no hay cumplimiento defectuoso, tardío o incumplimiento, no hay lugar al cobro del memorado pacto.

De otra parte, en cuanto a la naturaleza de este convenio, la ley dispone que puede cumplir la función de regular de manera antelada los perjuicios compensatorios, equiparables a la obligación principal, de ahí que solo puede cobrarse o la pena o la obligación caucionada, pero no ambas a la vez; así mismo la cláusula puede ser moratoria cuando de manera expresa, las partes acuerdan que procede por el simple retardo (que es también incumplimiento) o que si cobrada la es posible reclamar además la obligación principal.

En el presente asunto de la revisión del contrato base de ejecución se advierte que las partes acordaron que “el incumplimiento por parte de los

ARRENDATARIOS de cualesquiera de las cláusulas de este contrato, y el no pago, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al valor de dos (2) meses de arrendamiento mensual que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso”.

Bajo tal cariz, cuando las partes contratantes sujetan sus estipulaciones a la pautas de ley, esto es, en sus declaraciones de voluntad no comprometen el conjunto de normas que atañen al orden público y a las buenas costumbres, el derecho les concede a los negocios celebrados en esas condiciones fuerza de ley, de tal manera que no pueden ser invalidados, sino por el consentimiento mutuo de los contratantes o por causas legales.

El aludido principio se encuentra regulado en el artículo 1602 del C.C. que a la letra reza: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

En el presente asunto, se pactó el pago de la cláusula penal y por ende era posible el cobro ante el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte demandada, suficientemente acreditado, sin que se advierta que la sociedad demandante este ejecutando un valor por concepto de indemnización, diferente al pactado por las partes, como lo afirmó el apoderado del extremo pasivo.

4. En suma, se advierte que las inconformidades planteadas por la parte ejecutada, carecen de sustento, pues en manera alguna desvirtuó el título objeto de recaudo, tampoco probó alguna circunstancia que desvirtúe las obligaciones reclamadas, lo que impone seguir adelante la ejecución en los términos señalados en el mandamiento de pago, con la consecuente condena en costas.

En mérito de lo expuesto, el juzgado Cuarenta Civil Municipal de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

67

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR no probada las excepciones alegadas por la parte demandada, conforme las consideraciones de este fallo.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** seguir adelante la ejecución en la forma establecidas en el mandamiento de pago de fecha 26 de noviembre de 2019.

TERCERO: ORDENAR que se practique la liquidación del crédito en la forma y términos prescritos en el artículo 446 del Código General del Proceso.

CUARTO: ORDENAR que se realice el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente proceso, para que con el producto de su venta se pague a la parte ejecutante el valor del crédito y las costas.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense. Como agencias en derecho se señala la suma de **\$4.865.000.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


MARÍA DEL PILAR FORERO RAMÍREZ
JUEZ

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO CUARENTA CIVIL MUNICIPAL
DE ORALIDAD DE BOGOTÁ, D.C.
Carrera 10 No. 14-33 Piso 16 Bogotá, D.C.

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICA A LAS PARTES POR ANOTACIÓN HECHA
EN EL ESTADO No. 100 FIJADO HOY 4 NOV 2020
A LA HORA DE LAS 8:00 A.M.

La (el) Secretaric(a) _____