

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D. C., veintisiete de octubre de dos mil veintidós

Radicación No. 2017-01332

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por la compañía **Luis Vásquez & Cía. Ltda.**, a quien luego subrogó la entidad **Fianzas de Colombia S.A.**, en contra de **Zumas Cargo S.A.S.**, **Mercedes Monroy Sepúlveda** y **Judy Alejandra González Ortega**.

ANTECEDENTES

1. Con su demanda radicada el 1° de diciembre de 2017 (f. 14, c. 1), el accionante solicitó librar orden de apremio a su favor y en contra de las demandadas por las sumas de: a) \$518.903 saldo del canon del mes de agosto de 2017; b) \$1.071.000 –más IVA- por cada uno de los cánones de los meses de septiembre, octubre, mientras el de noviembre por 1.178.100 de 2017; c) \$1.980.000 por la cláusula penal pactada; d) los cánones que se causen en el devenir del proceso; y c) costas.

2. Como soporte fáctico adujo que entregó a las demandadas por un término inicial de 12 meses, a título de arrendamiento, el inmueble localizado en la carrera 24 No. 13-48 Sur, local 3, de esta ciudad, donde se pactó un canon inicial de \$900.000, a cancelarse dentro de los primeros 5 días de cada mes; siendo su valor actual de \$990.000.

Pese a los requerimientos para la entrega del inmueble por falta de pago de los cánones reseñados en las pretensiones no ha sido posible obtener respuesta favorable; por lo tanto, decidieron emprender esta acción ejecutiva para el cobro de los citados cánones y la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento de 2 cánones por el incumplimiento de las tenedoras de sus obligaciones.

Lo anterior se fundamenta en que se trata de obligaciones claras, expresas, líquidas y actualmente exigibles (f. 12, c. 1).

3. Mediante auto del 24 de enero de 2018 se libró orden de apremio tal como se solicitó en la demanda, corregido por providencia del 25 de junio siguiente (fls. 38 y 41, c. 1), del que se notificó por aviso judicial la señora Mercedes Monroy Sepúlveda; quien se mantuvo silente.

Los otros demandados lo hicieron por curador ad litem el 10 de junio de 2022 (pdf. 34, c. 1), quien manifestó que el valor de las pretensiones de la demanda no coincide con la información estipulada en el contrato (pdf. 36, c. 1).

4. Por auto del 28 de octubre de 2021 se aceptó como subrogataria de la parte demandante a la compañía Fianzas de Colombia S.A.S. (pdf. 13, c. 1)

5. Por auto del 8 de septiembre de 2022 se decretaron como pruebas las documentales adosadas al expediente, y al no existir otras pendientes de practicar dispuso dictar sentencia anticipada, conforme lo autoriza el numeral 2° del artículo 278 del CGP (pdf. 40, c. 1).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y modificatoria de la orden de apremio que se impartió mediante auto del 24 de enero de 2018, corregido por providencia del 25 de junio siguiente (fls. 38 y 41, c. 1)

2. En Colombia existen normas especiales que establecen algunos documentos como títulos ejecutivos como lo son las actas de conciliación (artículo 64 de la Ley 2220 de 2022), el certificado del administrador para el cobro de cuotas de administración y multas con sus respectivos intereses (artículo 48 de la Ley 675 de 2001), etc.; también el artículo 422 del Código General del Proceso, que es una norma general que establece los requisitos que debe contener toda obligación para viabilizar su cobro ejecutivamente, donde se resaltan que debe constar en algún documento, ser “expresas, claras y exigibles”; “provenga del deudor o su causante” y “constituyan plena prueba contra él”.

Para lo que interesa a este asunto, la obligación de pago de canon, derivada del contrato de arrendamiento, presta mérito ejecutivo, porque se trata de un título que se enlista dentro de los “contractuales o privados”, en los que “el deudor” “voluntaria y directamente da origen al respectivo título, bien por convención, acuerdo o pacto con el acreedor”¹.

De manera que “es posible que sirva de base de ejecución cualquier acto jurídico del deudor, sea que se haya preconstituido para comprobarlo, sea que implique una confesión. Por consiguiente, pueden ser títulos ejecutivos, los instrumentos públicos, los documentos privados reconocidos, los títulos valores, las confesiones del deudor, si los hechos sobre que versan son susceptibles de prueba de confesión, aunque aquellas propiamente

¹ PINEDA RODRÍGUEZ, Alfonso y LEAL PÉREZ, Hildebrando. El título ejecutivo y el proceso ejecutivo. 13ª edición. Bogotá. Leyer. 2016. Pág. 31.

no son documentos sino actos procesales en que él ha participado”².

3. En este caso, obra en el expediente el “contrato de arrendamiento comercial No. 2016-11-25-02-1817-1040” No. “W-8871017”, del 25 de noviembre de 2016, por medio del cual la compañía Luis Vásquez & Cía. Ltda., arrendó a la sociedad Zumas Cargo S.A.S., con deudoras solidarias Judy Alejandra González Ortega y Mercedes Monroy Sepúlveda, el local 3, ubicado en la carrera 24 No. 13-48 Sur, de esta comarca, con vigencia de 12 meses, contados a partir del 1° de noviembre de 2016.

Allí se estipuló como obligaciones de la arrendataria, respaldadas por las obligadas solidarias, la del pago de un canon mensual de \$900.000, pagadero “pagadero por mensualidades anticipadas dentro de los 5 primeros días de cada una de ellas, en las oficinas de la arrendadora”; así como la de sufragar “un equivalente al 16% del precio del arrendamiento, o el monto que la ley tributaria determine en el futuro, por concepto de impuesto a las ventas, pago que se hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio de arrendamiento”.

El “canon mensual estipulado se incrementará, desde el día siguiente al vencimiento del término establecido en la cláusula primera de este documento y a partir de este primer incremento, anualmente, en el 10%”; y en “caso de incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones de este contrato, la arrendataria pagará a favor de la arrendadora una suma igual al doble del valor del arrendamiento exigible para la época del incumplimiento, sin perjuicio del cumplimiento, ni de los demás valores a su cargo por multas o indemnizaciones” (fls. 2-6, c. 1).

Le asiste razón al curador ad litem cuando afirma que el canon pactado entre el 1° de noviembre de 2016 y el 31 de octubre

² MORALES MOLINA, Hernando. Curso de derecho procesal civil. Parte especial. 8ª edición. Bogotá. Editorial ABC. 1983. Pág. 164.

de 2017 era de \$900.000, por lo que, si la arrendataria incurrió en mora en agosto de 2017, es decir, dentro de los primeros 12 meses de ejecución, el valor de la cláusula penal, al ser dos cánones, era de \$1.800.000.

Por lo tanto, el canon para tasar la cláusula penal es el que estuviera vigente para la fecha del primer atraso en el pago del arrendamiento, lo que sucedió en **agosto de 2017**, cuando regía un canon de \$900.000, mes por el que se imploró librar orden de apremio por la suma de **\$518.903**, como saldo insoluto de ese canon (f. 11, c. 1).

Tampoco se podría decir que era necesario constituir en mora a la deudora para acreditar su incumplimiento (numeral 1° del artículo 1608 del Código Civil) como para sostener que el incumplimiento ocurrió con la fecha de presentación de la demanda (1° de diciembre de 2017, canon a esa fecha de \$990.000) o de notificación a los demandados (artículo 94 del CGP), por cuanto la obligación de pagar canon es periódica y a plazo, dentro de los primeros 5 días de cada mes; y en las obligaciones a plazo rige el “*principio **dies interpellat pro homine**, o sea que se presume que tal deudor ha sido prevenido desde el momento de la celebración del contrato, que si no satisface el compromiso dentro de plazo estipulado se hace responsable de los respectivos perjuicios*” (CSJ, SC del 24 de septiembre de 1982)”³.

De manera que le asiste razón al curador ad litem al resaltar que el canon para calcular la cláusula penal es de \$900.000, por lo que esta se reajustará a la suma de \$1.800.000, por ser el valor de dos cánones vigentes para la fecha del incumplimiento (agosto de 2017).

La otra discusión propuesta por el citado auxiliar de la justicia radica en que el canon para los meses de septiembre, octubre y

³ CSJ. SC. Sentencia de casación del 22 de abril de 2022. SC1170-2022. Radicación n.º 11001-31-03-036-2013-00031-02. MP. Álvaro Fernando García Restrepo.

noviembre de 2017, cada uno es de \$1.044.000; y no como se imploró en la demanda (\$900.000 + IVA del 16% -\$144.000).

Ahora bien, en materia de interpretación de cláusulas contractuales, por el artículo 1618 del Código Civil, rige la “*regla principal e imperativa*” de “ha de retenerse la intención de los declarantes”⁴; por lo que al servidor judicial le está vedado “eclipsar y, por ende, desfigurar, la verdadera voluntad de los convencionistas, ratio medular del laborío hermenéutico”⁵.

Aplicada esta máxima y concordando una cláusula con otra tenemos lo siguiente según sus cláusulas: término inicial de 12 meses, contados a partir del 1° de noviembre de 2016 (primera: vigencia del contrato), por lo que se extendió hasta el 31 de octubre de 2017, rigiendo en ese lapso un canon mensual de \$900.000 (cláusula segunda: canon).

De manera que noviembre de 2017 se rige por otro valor de canon, específicamente \$990.000, vale decir, con el de la prórroga que inició el día 1° de ese mes y se extendería hasta el 31 de octubre de 2018 (cláusula 7ª, literal c –incrementos 10% anual-).

Adicional al canon, la “arrendataria **pagará también** por cada mes a la arrendadora un equivalente al 16% del precio del arrendamiento, **o el monto que la ley tributaria determine en el futuro, por concepto de impuesto a las ventas**” (parágrafo de la cláusula 2ª).

Ahora bien, es cierta la afirmación de la parte demandante cuando afirma que en el año 2016, “durante el gobierno del presidente Juan Manuel Santos, el IVA incremento del 16% al 19% aplicable a partir del 1° de enero de 2017”, por cuanto el artículo

⁴ CSJ. SC. Sentencia de casación del 30 de junio de 2022. SC1303-2022. Radicación n° 11001-31-03-004-2011-00840-01. MP. Francisco Ternera Barrios.

⁵ CSJ, Sala Civil, 28 de febrero de 2005, Exp 7504, citado por CSJ. SC. Sentencia de casación del 30 de junio de 2022. SC1303-2022. Radicación n° 11001-31-03-004-2011-00840-01. MP. Francisco Ternera Barrios.

184 de la Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016, publicada en el Diario Oficial No. 50.101. 29 de diciembre de 2016, dispuso que “la tarifa general del impuesto sobre las ventas es del diecinueve por ciento (19%)”.

Por lo tanto, como el parágrafo de la cláusula 2ª estableció que la arrendataria pagará a la arrendadora “por cada mes a la arrendadora un equivalente al 16% del precio del arrendamiento, o el monto que la ley tributaria determine en el futuro, por concepto de impuesto a las ventas”; por tal motivo, la parte demandada debía cancelar a la parte demandante por este tributo para el año 2017, por el artículo 184 de la Ley L 1819 de diciembre de 2016, el 19% calculado sobre el valor del canon.

De manera que el valor del canon para los meses de septiembre y octubre de 2017 era de \$900.000 + 171.000 (impuesto sobre las ventas del 19%) para un total de \$1.071.000.

El canon de noviembre de 2017 era por \$990.000 + \$188.100 (impuesto sobre las ventas del 19%) para un total de \$1.178.100.

Por lo visto, en este punto, al curador ad litem no le asiste razón; puesto que para la fecha en que se suscribió el contrato el citado tributo era del 16%; pero como la arrendataria en el parágrafo de la cláusula segunda se comprometió a pagar la tasa que determinara a futuro la ley tributaria, por lo que a partir del 1º de enero de 2017 debió cancelar el 19% tal como lo fijó el artículo 184 de la citada ley.

4. Sin ánimo de fatigar, prospera parcialmente la excepción del curador ad litem que representó a algunas demandadas de que la cláusula penal era únicamente por la suma de \$1.800.000, y no como se pidió en la demanda y se libró orden de apremio; pero se desestima en lo demás.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR probada parcialmente lo alegado por el curador ad litem de algunas de las demandadas, por lo explicado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **SEGUIR** adelante la ejecución tal como se ordenó en el auto de mandamiento ejecutivo (f. 38, c. 1), corregido por auto del 25 de junio de 2018 (f. 41, c. 1), salvo por el numeral 4) del auto que libró orden de apremio que se reduce el monto de la cláusula penal a la suma de **\$1.800.000**.

TERCERO: LIQUIDAR el crédito en la forma prevista por el art. 446 del C.G.P.

CUARTO: ORDENAR el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen.

QUINTO: CONDENAR en costas a los demandados. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$ 300.000,00 M/cte.

SEXTO. En firme la liquidación de costas practicada, conforme lo dispuesto en los artículos 8º y 12 del Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre del 2013 de la Sala Administrativa del CSJ, y Acuerdo PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017, por secretaría remítase la actuación de marras a los JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPALES DE BOGOTÁ – Reparto-, para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 057 del 28 DE
OCTUBRE DEL 2022 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:
Aroldo Antonio Goez Medina
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **a5f17053866203a4228ebb2b8e863251d43055b03a84059f4f8ec2786a15fa66**

Documento generado en 26/10/2022 11:00:48 AM

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