

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CINCUENTA Y SEIS (56) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.  
(JUZGADO SETENTA Y CUATRO (74) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
D.C. TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE MEDIANTE  
– Acuerdo PCSJA18-11127)  
Correo: [cmpl74bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl74bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D.C., julio quince (15) de dos mil veinte (2020).

Sentencia Anticipada. Ejecutivo de **ANDRÉS LEONARDO RUBIO VARGAS** contra **ARNOLDO EDUARDO FRANCO MANCERA y DIANA FABIOLA MANCERA PRIETO**.

Radicación Núm. 2017 – 01375

Decide el Despacho lo que en derecho corresponda respecto de la acción ejecutiva impetrada por ANDRÉS LEONARDO RUBIO VARGAS en contra de ARNOLDO EDUARDO FRANCO MANCERA y DIANA FABIOLA MANCERA PRIETO.

## **ANTECEDENTES**

### **I. Hechos de la demanda**

1. Los demandados celebraron el día 25 de noviembre de 2013 con el demandante, contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 2 número 93 – 27 Casa 74 del Barrio El Tintal de Bogotá, conviniéndose el término de duración del arrendamiento por un año a partir del 25 de noviembre de 2013, prorrogándose su duración hasta el día 24 de noviembre del año 2017 y fijándose como valor del canon de renta, la suma de \$540.000,00 M/cte, pagaderos los 5 primeros días de cada mensualidad.

2. El inmueble arrendado fue entregado el día 4 de noviembre de 2017, hallándose pendiente de pago los cánones de agosto, septiembre y octubre de 2017, habiéndose en el contrato de renta pactado una clausula penal por \$1.080.000,00 M/cte. y habiendo renunciado los enjuiciados a recibir requerimientos para constitución en mora de las obligaciones contractuales a su cargo.

### **II. Pretensiones de la demanda**

A razón de lo anterior, el demandante solicitó de la judicatura, se librase mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

1. \$1'710.000,00 M/cte., por concepto del capital de tres cánones de arrendamiento a razón cada uno de ellos de \$570.000,00 M/cte, causados durante los meses de agosto a octubre de 2017, mas sus intereses de mora.
2. \$1'140.000,00 M/cte., por concepto de la cláusula penal pactada.
3. \$22.690,00 M/cte., por concepto de servicio de energía eléctrica del bien arrendado, causado entre octubre y noviembre de 2017.
4. \$60.190,00 M/cte., por concepto de servicio de gas natural del bien arrendado, causado entre octubre y noviembre de 2017.
5. \$104.269,00 M/cte., por concepto de servicio de acueducto y alcantarillado del bien arrendado, causado entre octubre y noviembre de 2017.
6. Condenar a la ejecutada en agencias y costas procesales.

## **TRÁMITE PROCESAL**

### **I. Mandamiento de pago**

Mediante auto de 5 de marzo de 2018 el Despacho libró mandamiento de pago en la forma solicitada por la parte demandante, ajustando el valor de la energía eléctrica a razón de \$14.364,00 M/cte., en virtud de la suma proporcional de ese servicio para la fecha en que se efectuó la entrega inmobiliaria correspondiente, y negando el valor de réditos moratorios de los cánones de renta en razón a que esos rubros eran excluyentes con respecto de la cláusula pena pactada en el contrato de arrendamiento que sirvió de pábulo ejecutivo.

Del mandamiento de pago se notificaron los demandados así: i.) personalmente la demandada DIANA FABIOLA MANCERA PRIETO quien solicitó la concesión de amparo de pobreza y la asignación de defensor de oficio (fls.63 – 64 Cdno 1); y ii.) el demandado ARNOLDO EDUARDO FRANCO MANCERA fue emplazado (fls. 84 – 87 Cdno 1), quienes respectivamente a través del mismo abogado de oficio y curador ad litem (fls.90 y 91 y 95 y 95), propusieron excepciones de mérito, manifestándose sobre los hechos y oponiéndose a las pretensiones de la demanda.

### **II. Excepciones al mandamiento.**

El apoderado de oficio - curador ad litem propuso como excepciones de mérito:

- a.) Cobro de lo no debido:** con fundamento en que la activa no probó haber pagado de su peculio las facturas de servicios públicos que son objeto de cobro en este asunto, conforme lo preceptuado por el artículo 442 del C.G.P.
- b.) Cobro indebido de la cláusula penal por falta de proporcionalidad de la misma artículo 1596 del C.C.:**

Fundada en que, de una parte, no se acreditó la constitución en mora de la cláusula penal a los demandados por el demandante y por otra, la cláusula penal se previó ante el incumplimiento del pago de 12 mensualidades de término de duración contractual y como en la demanda se persigue ejecutivamente el cobro de tres cánones de renta, el valor de la penalidad debe ajustarse proporcionalmente a esas rentas impagadas conforme lo establece el artículo 1596 del C.C., pues al cobrarse valores disímiles a ello genera un enriquecimiento sin causa del demandante y además los demandados restituyeron el bien rentado sin necesidad de proceso restitutorio judicial para ello.

### **III. Traslado de las excepciones:**

Mediante auto de 7 de octubre de 2019 (folio 96 Cdno 1) se dio traslado de las exceptivas propuestas a la demandante, quien a través apoderado las describió (fls. 97 – 99 Cdno 1), en los siguientes términos:

- i.) Que las facturas de servicios públicos objeto de cobro fueron aportadas al proceso acreditando la causación de los servicios cobrados y conforme el numeral 14 de la Ley 142 de 1994 tales documentos constituyen prueba de causación de los servicios respectivos, y,
- ii.) Que la cláusula penal como obligación accesoria del contrato de arrendamiento se convino para indemnizar los perjuicios causados al extremo aquí arrendador, habida cuenta de su naturaleza resarcitoria ante el incumplimiento contractual, estableciéndose en el artículo 1601 del C.C., la lesión enorme de dicha cláusula penal, que tiene además la posibilidad de ser rebajada por el acreedor ante el cumplimiento parcial del deudor que en este caso no se produjo ya que el demandante nunca aceptó dicho cumplimiento. Adicional a ello refirió que en ninguna parte de la demanda se indicó que la entrega inmobiliaria del caso fue hecha voluntariamente entre los contratantes del arrendamiento, y además de ello señaló que la arrendatario nunca informó que efectuaría dicha entrega y se tomó abusivamente 3 meses de renta, incumpliendo con su obligación de pago y sin hacer uso ni agotar el procedimiento de terminación unilateral del contrato de arrendamiento conforme lo previsto en el artículo 24 de la Ley 820 de 2003.

### **CONSIDERACIONES**

Convéngase en admitir que concurren los requisitos sustanciales para emitir una decisión de fondo válida: pues se acredita la competencia de esta Agencia Judicial para conocer del asunto; la relación procesal se ha constituido en legal forma, pudiéndose predicar capacidad de las partes; además que el libelo de demanda se presentó con el lleno de las formas legales; y no se observa vicio en la actuación, surtiéndose el proceso con las ritualidades del caso. Por tanto, no existe impedimento procesal para fallar de fondo.

### **Problema jurídico:**

Se circunscribe en establecer: (i) Si el documento base de la acción reúne los requisitos de ley para considerarlo título valor, y (ii) si el fenómeno del cobro de lo no debido, respecto de los servicios públicos, acaeció en el sub judice, (iii) y si el cobro de la cláusula penal tiene falencias que lo hacen inviable por esta vía.

#### **(i) Requisitos formales del título.**

El artículo 422 del C.G.P. prevé que a la demanda ejecutiva debe acompañarse el título que preste mérito ejecutivo, siendo éste un documento contentivo de obligaciones claras, expresas y exigibles que permitan constituir la prueba plena de prestaciones a cargo del deudor y en favor de su acreedor (demandado-demandante).

En tratándose del contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana, los requisitos del mismo están precisados en el artículo 3° de la Ley 820 del año 2003 y en lo que se refiere a los servicios públicos ocasionados conforme la ejecución de dicha relación negocial, establece el artículo 14 ibídem que *“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.”*.

De la lectura del documento base de la acción “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA” (fls.22 – 24 Cdno 1) en el presente asunto, es claro que el mismo es un auténtico convenio de renta, en el que además de las anteriores exigencias previstas en la Ley 820 de 2003y además en él, así como en las facturas de servicios públicos domiciliarios adosadas a la demanda (fls. 5 – 7 Cdno 1) concurren las del art. 422 del C.G.P. para poder ser los valores objeto de demanda y reconocidas en el mandamiento ejecutivo cobradas judicialmente, pues encierran obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles, debidamente instrumentadas.

#### **(ii) Cobro de lo no debido**

Como quedó precisado del estudio del documento aportado como base de ejecución, tratándose de servicios públicos domiciliarios en materia de contratos de arrendamiento para vivienda urbana, tales servicios pueden ser cobrados por el arrendador al extremo arrendatario, con la presentación de las facturas correspondientes debidamente pagadas, entendiéndose satisfecha la obligación para ser repetido su cobro entre los extremos contractuales; de allí que, contrario a lo afirmado por el representante judicial de los demandados en la

proposición de esta exceptiva, bastaba la aportación de las prenombradas facturas que por demás cuentan con constancia de su pago -sello- para que pudiera librarse la ejecución deprecada por este concepto en el *sub judice*, habiendo operado dicha circunstancia como se avizora a folios del 5 al 7 Cdno 1. Luego, esta excepción deviene en infundada.

**(iii) Cobro indebido de la cláusula penal por falta de proporcionalidad de la misma - artículo 1596 del C.C.**

Establece el artículo 1596 del C.C., 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”*.

En tal horizonte de cosas, ha de recordarse que las obligaciones principales en el contrato que sirve de báculo ejecutivo, son las relacionadas con el pago de rentas por arrendamiento no solucionadas por el extremo demandado, así como el pago de servicios públicos (cláusula primera del contrato – folio 22 Cdno 1), más no la cláusula penal que es accesoria y condicionada al incumplimiento contractual de cualquier naturaleza o mensualidad (cláusula novena del contrato –folio 23 Cdno 1).

En consecuencia, la demandante adujo el incumplimiento por parte de los demandados con las obligaciones de tracto causadas entre los meses de agosto y octubre de 2017 y por ende, la cláusula penal se originaba íntegramente a partir del incumplimiento de cualquiera de tales prestaciones, sin que existiera expreso convenio en contrario entre los extremos en contienda, según se lee de la cláusula novena en la que se pactó la pena:

en este contrato. **Novena. Cláusula Penal.-** El incumplimiento por parte de los arrendatarios de cualquier obligación pactada en el contrato y de las demás que legalmente sean exigibles, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades del canon de arrendamiento, producirá a favor de la arrendadora, el pago a título de cláusula penal moratoria, de la suma equivalente al doble del valor del canon mensual de arrendamiento vigente al momento de ocurrir el incumplimiento sin perjuicio del cobro que corresponda por las obligaciones principales incumplidas y la indemnización por los daños ocasionados. **Cláusula Décima.-** PROHIBICIONES A los

En atención a lo predicho, respecto del pago de los cánones de renta que aquí se cobran, así como de los servicios públicos domiciliarios materia de ejecución, no se acreditó su cumplimiento, sin que importe que hubiere cánones y servicios previos sí cancelados, y por lo tanto la excepción propuesta, está llamada a ser declarada impróspera.

Finalmente, respecto de la constitución en mora echada de menos, baste decir que a la misma se renunció en la cláusula décima primera, y que tal es vinculante para las partes en la forma prevista por el artículo 1602 del C.C.

**Conclusión.**

Ante el fracaso de los medios exceptivos formulados, se seguirá adelante la ejecución en los términos de la orden de apremio.

**III. DECISIÓN**

En armonía con lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Cincuenta y Seis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., **RESUELVE:**

**Primero.** Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte ejecutada, denominadas Cobro de lo no debido y Cobro indebido de la cláusula penal por falta de proporcionalidad de la misma - artículo 1596 del C.C.

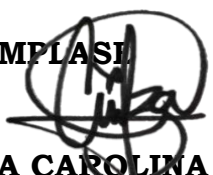
**Segundo.** Seguir adelante la ejecución en los términos de la orden de apremio (fl. 26 Cdno 1).

**Tercero:** Ordenar el avalúo y remate de los bienes que se encuentren debidamente embargados y secuestrados, así como de los que se lleguen a embargar, para que con el producto se pague al demandante el crédito y las costas.

**Cuarto.** Practíquese la liquidación de crédito y las costas en la forma y términos de que trata el Art. 446 del C.G.P.

**Quinto.** Condenar en costas del presente proceso únicamente al demandado ARNOLDO EDUARDO FRANCO MANCERA, dado que la demandada DIANA FABIOLA MANCERA PRIETO se encuentra beneficiada por amparo de pobreza (fl.65 Cdno 1) y conforme el artículo 154 del C.G.P., está exenta de pagar dichos rubros. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$80.000 M/cte. Líquidense por secretaría.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO**  
*Jueza*

*je*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ESTADO ELECTRÓNICO</b></p> <p><b>JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.</b></p> <p>La anterior providencia se notifica por estado N° <u>29</u> de fecha <u>16 DE JULIO DE 2020</u> en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549 a las 8.00 am</p> <p><br/><b>JOHANA VILLARRAGA HERNÁNDEZ</b><br/>Secretaria</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|