



## JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

[j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D.C., 2 de marzo de 2021

**PROCESO:** 2019-1181  
**CLASE:** EJECUTIVO  
**DEMANDANTE:** MARTHA LUCÍA GÓMEZ CARDOZO  
**DEMANDADO:** MACOB´S SAS Y ANA LINDA CELIS  
**ASUNTO:** APELACIÓN DE AUTO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra el numeral 3º del auto de 23 de enero de 2020, proferido por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Bogotá, mediante el cual se negó el mandamiento de pago por la suma de \$30´800.000.oo. por concepto de perjuicios.

### ANTECEDENTES

1. Por auto antes citado, el *a quo* dispuso librar orden de pago por cánones de arrendamiento y cláusula penal en la cuantía de \$2´800.000.oo y \$6´720.000.oo, respectivamente. Asimismo, negó la suma arriba referida de acuerdo con la cláusula duodécima del contrato objeto de recaudo, al considerar que no se pactó el pago de los cánones de arrendamiento que faltaren ante la entrega anticipada del inmueble, sino únicamente la cláusula penal, suma por la que se libró orden de apremio en el numeral 2º del prenotado proveído. Destacó en ese mismo sentido que debía tenerse en cuenta que atendiendo lo informado en el libelo inicial -hecho 4º-, el inmueble se entregó el 29 de junio de 2019.

2. Inconforme con tal determinación, el abogado actor formuló recurso de reposición y en subsidio el de apelación fincado en que conforme al artículo 1546 del C. C. en este tipo de contratos -los de arrendamiento-, quien incumple debe indemnizar los perjuicios causados, lo que por ley comprende el daño emergente y lucro cesante (art. 1613 *ibídem*) y no es necesario pactarlo al ser un elemento de la naturaleza del contrato (art. 1501 *ejusdem*).

Afirmó igualmente que atendiendo lo previsto en los cánones 1495, 1594 y 1600 de la codificación civil, la cláusula penal y la indemnización de perjuicios son compatibles, pues así de convino en la cláusula duodécima.

3. El juez de primer grado, frente a la reposición formulada, a la vuelta de referir el marco normativo del proceso ejecutivo y sus requisitos, esto es, la necesidad de que concurra una obligación clara, expresa y exigible, entre otros aspectos, resolvió mantener la providencia rebatida, dado que, si bien el artículo 1594 del C. C. permite el cobro de la pena y la indemnización de los perjuicios por pacto entre las partes toda vez que “con el pago de la pena no se entenderá extinguida la obligación principal”, no se podía pasar por alto la estipulación decimotercera toda vez que la “responsabilidad de la arrendataria por las obligaciones estipuladas a su cargo tiene vigencia hasta la fecha en que el inmueble arrendado haya sido restituido a la arrendadora a su entera satisfacción”, lo cual según exaltó acaeció el 29 de junio de 2019, tal y como se refirió en el escrito inicial.

## CONSIDERACIONES

1. La génesis del proceso coercitivo lo comporta un título bien sea, valor o ejecutivo, que constituya plena prueba contra el deudor o causante y lo sitúe en solución de pago, principalmente, porque este tipo de proceso propende la satisfacción de una prestación debida, ya sea de dar, hacer o no hacer alguna cosa, es decir, se enfoca en la efectividad de las obligaciones contenidas en instrumentos que lleven ingénita su ejecutabilidad; documento que, debe ser claro, expreso y exigible [art. 422 del C. G. del P.].

2. En el caso bajo estudio, el actor pretende hacer efectiva una obligación que a su juicio contiene la cláusula decimosegunda del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 1 de abril de 2019.

2.1. Sin embargo, tempranamente se advierte que la decisión recurrida deberá confirmarse, en primer lugar porque hay una equívoca lectura de la normatividad civil sustantiva por el contratante demandante, en tanto que estima, sin más, que debe entenderse que los perjuicios materiales a que alude son iguales a los cánones de arrendamiento que se habrían pactado originalmente y que ya no se cobrarán en razón de la restitución anticipada del inmueble. No. Los perjuicios materiales aluden, o bien a las erogaciones en que se incurrió a raíz del incumplimiento – daño emergente-, o bien de los dineros dejados de percibir por esa misma causa –lucro cesante-, siempre que sea claro que sea esa y no alguna otra la causa en cuestión, aunado al hecho de que quien reclama no estuviese obligado a resistir el incumplimiento en cuestión, sin que aquí se haya explicitado el concepto de ese rubro reclamado, ni menos aparezca clara esa condición subjetiva referida en cabeza del ejecutante.

2.2. Obsérvese además, y en todo caso, que si bien es cierto que cualquier contratante puede reclamar los perjuicios que se le irroguen por virtud del incumplimiento contractual, lo cierto es que para su

reclamación tendrá que contar con la declaración judicial que así lo disponga, para la que habrá de llevar al convencimiento tanto de la existencia del respectivo perjuicio, como de sus montos.

Claro está que en materia contractual la tasación de perjuicios puede fijarse previamente por los contratantes y para ello existe –y es su propósito- la cláusula penal, por virtud de la cual se determina libre y voluntariamente por quienes llevan a cabo el pacto que en el evento en que alguno incurra en incumplimiento, sin más –aún sin necesidad de declaración judicial- el incumplido pagará a su acreedor la suma que previamente estipularon.

De esa figura precisamente hizo uso la parte actora, que reclamó la ejecución de la cláusula penal, avalada por el Juzgado de primer grado en la decisión recurrida.

2.3. En este orden de ideas, se advierte que como lo que aquí se ha invocado no es un proceso declarativo para perseguir que se disponga lo pertinente sobre la indemnización abierta de perjuicios reclamada y su condena, sino un proceso ejecutivo que, como se dijera, parte de la existencia de un derecho cierto, incorporado en un título, condiciones que no se predicán del monto perseguido en la demanda por concepto de perjuicios materiales.

2.4. Aunado a lo anterior, conviene precisar que de dar una simple lectura al referido contrato -ejercicio que por cierto no puede ser segmentado o exclusivo sobre la cláusula antes señalada, dado que así se desatendería la verdadera intención de las partes en los acuerdos recogidos en el documento objeto de recaudo-, se logra establecer que las obligaciones contractuales de la parte arrendataria se limitaron a la entrega del inmueble de la siguiente manera:

**“Cláusula Décimo Tercera: *Estipulaciones generales.*** Queda expresamente estipulado: a) que las responsabilidades de la arrendataria por las obligaciones a su cargo, tienen vigencia hasta la

fecha en que el inmueble arrendado haya sido restituido a la arrendadora a su entera satisfacción (...).”

Este acontecimiento, según lo expuesto en la misma demanda, se dio el 29 de junio de 2019 atendiendo la entrega anticipada del fundo, data a partir de la cual, entonces, tendrían vigencia las obligaciones contractuales de ambas partes, con lo que quedaría sin piso, desde el punto de vista del cumplimiento de las obligaciones contractuales, la petición ejecutiva.

Por su puesto, lo anterior sin perjuicio de que pueda el contratante cumplido reclamar de su cocontratante el lucro cesante, el daño emergente y cualesquiera otro perjuicio reclamado; sin embargo, como ampliamente se expuso, es necesario para ello que exista una declaración previa tanto de la causación, de los elementos que permiten atribuir dichos perjuicios al contratante incumplido y, además, de la cuantía de los mismos, elementos que no concurrieron previamente en este asunto de naturaleza ejecutiva.

Así las cosas, estuvo mal denegado el mandamiento ejecutivo en lo que a dicho tema refiere.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá D.C.,

## **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el numeral 3º del auto de 23 de enero de 2020, proferido por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Bogotá, mediante el cual negó el mandamiento de pago por la suma de \$30´800.000.oo. por concepto de perjuicios.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas en esta instancia.

**TERCERO:** Por secretaría envíese el expediente, previa las constancias del caso. Ofíciase.

NOTIFÍQUESE

  
**GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA**  
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 018, del 3 de marzo de 2021.

  
**MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA**  
Secretaría

Mo.