

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA

Santa Marta, Nueve (9) de Octubre de Dos Mil Veinte (2020).

RADICACIÓN	470013153001 20200007900
DEMANDANTE	SOCIEDAD DE INVERSIONES VIVES S.A.
DEMANDADO	MARTHA OLARTE CORONADO
CLASE DE PROCESO	EJECUTIVO
TIPO DE PROCESO	SINGULAR

SOCIEDAD DE INVERSIONES VIVES S.A., presentó demanda en contra de MARTHA OLARTE CORONADO, a fin que se adelantase ejecución en contra de los mismos, con base en contrato de arrendamiento con opción de compra, del 15 de febrero de 2019, por el cual solicita orden de pago, por concepto de los cánones de enero a julio del presente año, sus intereses moratorios y la cláusula penal pactada en dicho contrato.

Para determinar si de tal documento resulta a cargo del demandado, una obligación expresa, clara y exigible de pagar una cantidad líquida de dinero, debemos realizar las siguientes precisiones:

El contrato de arrendamiento con opción de compraventa, dado que es celebrado entre una persona natural con una persona jurídica, respecto del cual no está autorizada para una figura regulada por el legislador, pero frente a entidades autorizadas especialmente para tal actividad; por lo tanto, es un contrato atípico, al que los sujetos negociales lo denominan como se señalara al iniciar este párrafo.

Ahora bien, no podemos perder de vista, que por estar presente una persona jurídica, se trata de un contrato mercantil, al que le es aplicable tal normatividad, por ello, para desentrañar el sentido de ese contrato atípico, debemos atenernos a la misma, pero teniendo en cuenta el artículo 822 del C. de Co., y la normatividad del código civil, de los artículos 1618 a 1624.

Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán

aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa.

La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley.

Bajo ese entendido, en la labor de interpretar el clausulado del que se pretende derivar obligaciones a cargo de la accionada, partimos de la base que las partes lo denominaron “contrato de arrendamiento con opción de compra”, porque como lo dicen en su artículo 1o, por él, se le entrega el goce de un inmueble a la aquí accionada, no la titularidad, pero con la intención final de que así sea; la vigencia del contrato es de un (1) año, sin posibilidades de prórroga, según se pactara en la cláusula novena, lo que nos permite concluir que la intención de las partes es celebrar una compraventa cuyo precio se pagaría en cuotas, y mientras esto se realiza al futuro comprador, se le tendría como arrendatario. A cambio de ello, debería realizar unos pagos de manera mensual, que debería entenderse como parte del pago del precio de esa compraventa, en ese sentido, nos orienta, el que simultáneamente entregan dentro los dos primeros meses de vigencia del contrato un porcentaje considerable del precio final de la compraventa.

Siguiendo con el análisis del clausulado, las partes incluyeron pacto anticipado de penas, lo que en la doctrina se conoce como cláusula penal, que en concordancia con las dos figuras que se manejan en el contrato: i. una para el incumplimiento de los pagos periódicos mensuales con carácter de canon mensual, consistente en el pago de intereses de mora; ii. En el evento en que se desista de la opción de compra, equivalente al 20% del valor señalado como parte del precio.

Como el contrato se suscribió en febrero del 2020, el plazo quedo hasta el febrero del 2020, por lo que mal puede solicitarse pago del canon de esa fecha en adelante, porque expresamente se pactó la no prórroga del contrato.

En cuanto a la cláusula penal, en este momento si se podría exigir el pago de la cláusula penal, pero el contrato lo condiciona a un desistimiento, lo que implica una manifestación dispositiva del futuro comprador, por lo que el título ejecutivo sería complejo, en la medida que, a más del contrato mismo, debe aportarse prueba de ese desistimiento, que en este caso, no se aporta.

En este punto, tendríamos que señalar que no existe título ejecutivo frente a la pretensión de cánones de arrendamiento de febrero a julio del 2020, por las razones expuestas; y en cuanto a la pretensión de la cláusula penal por desistimiento de la opción de compra, no se presenta un título valor completo, debiendo acompañarse de la prueba del desistimiento, por tal razón abra de negarse el mandamiento de pago.

Notifíquese y Cúmplase,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monica Gracias Coronado'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'M'.

**MONICA GRACIAS
CORONADO**

Jueza