

PROCESO: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE: SAMUEL DE JESÚS SUÁREZ MACÍAS C.C. 8.399.611
DEMANDADO: VALENTINA RAMÍREZ SANCLEMENTE C.C.
1.020.477.266 y LUIS ENRIQUE SANCLEMENTE CARDONA C.C. 94.389.283
RADICADO: 05 088 40 03 001 2018-01094 - 00
ASUNTO: NO REPONE



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bello, veintiuno (21) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Atendiendo al escrito de reforma aportado por la apoderada de la parte demandante, avizora esta Judicatura que realmente se trata de un escrito de reposición donde la togada manifiesta el desacuerdo con la decisión adoptada en el auto que libró mandamiento de pago de fecha 23 de octubre de 2020, en virtud de lo cual se imprimirá el trámite del recurso ya aludido conforme al artículo 11 del C.G. del P, habida cuenta de que se presentó dentro del término que exige la ley para ello.

En primera medida, destáquese que no hay lugar a dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 110 del Código General del Proceso, toda vez que la Litis no se ha integrado con la parte pasiva.

Ahora bien, en su escrito la togada deprecante solicita principalmente UN MILLÓN SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$1.710.000) por concepto de cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, UN MILLÓN SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$1.710.000) equivalentes a (3) tres cánones de arrendamiento, y los intereses legales desde la ejecutoria del auto que libra mandamiento de pago hasta la fecha en que se verifique el pago total de la obligación; o subsidiariamente UN MILLÓN SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$1.710.000) por concepto de cláusula penal por incumplimiento pactada en el contrato de arrendamiento, UN MILLÓN SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$1.710.000), equivalentes a (3) tres cánones de arrendamiento, de conformidad con la cláusula octava del contrato de arrendamiento, en concordancia con el art. 24 num. 4 de la Ley 820 de 2003, y los intereses legales desde la ejecutoria del auto que libra mandamiento de pago hasta la fecha en que se verifique el pago total de la obligación.

Lo anterior, arguye la recurrente, como quiera que la presente demanda encuentra su sustento en la infracción por parte de la demandada de las obligaciones originadas en el contrato de arrendamiento y en la ley, pues la arrendataria estaba en la obligación de restituir el inmueble a la terminación del contrato de arrendamiento, y no antes, mas en su confesión aceptó haber abandonado el inmueble sin preaviso alguno y sin el pago de la indemnización acordada, como reza el artículo 24 N.º 4 de la Ley 820 de 2003.

Aunado a lo anterior, el extremo litigioso activo reseña que se está demandado con base en una cláusula penal de tipo compensatorio, reiterando que no es necesario adelantar un proceso verbal para que se declare lo que ya está escrito y lo que ya está demostrado, en razón de que la demandada confesó.

De igual manera, afirma tener derecho al cobro de intereses legales porque la indemnización que se reclama es compensatoria a la obligación principal: los cánones de arrendamiento que se obligó a pagar durante un año, pero que son reemplazados por el equivalente a tres cánones de arrendamiento ante la terminación del contrato por culpa del arrendatario. Entonces al tratarse de obligaciones de dinero, su incumplimiento genera perjuicios moratorios, y al no haberse pactado una tasa especial, se hace remisión al artículo 1617 del Código Civil.

Ahora bien, del auto recurrido se vislumbra que únicamente esta Agencia Judicial libró mandamiento por UN MILLÓN SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS M.L. (\$1.710.000), por concepto de cláusula penal pactada, denegando las demás pretensiones incoadas por la parte demandante.

De esta manera, y pese a los argumentos esgrimidos por la parte demandante, se le indica que no se repondrá la decisión adoptada en proveído del 23 de octubre de 2020, por las siguientes razones:

En lo que respecta al pago de UN MILLÓN SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS M.L. (\$1.710.000), por concepto de la indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento de que trata el artículo 24 N.º 4 de la Ley 820 de 2003, entiende esta Judicatura que la recurrente confunde una indemnización con un requisito para terminar el contrato de manera unilateral por la arrendataria. Lo anterior, por cuanto la norma en comento no trae consigo una indemnización de perjuicios para el contratante incumplido, sino una serie de formalidades para la terminación del contrato por parte del arrendatario, esto es, previo el envío del preaviso y cancelando la suma de tres cánones de arrendamiento. De ahí que el

incumplimiento de dichas obligaciones conlleve a la luz del art. 1546 del C. Civil a la resolución o cumplimiento del contrato con la indemnización de perjuicios, siendo que lo uno o lo otro corresponde determinarse dentro de un proceso declarativo en el que se demuestre la responsabilidad contractual del demandado y la cuantía de los perjuicios.

Caso contrario ocurre frente al artículo 2003 del C. Civil, que sí estipula una indemnización para el contrato de arrendamiento, mas vía proceso ejecutivo no puede reclamarse tal indemnización, a raíz de que la norma en comento establece como presupuesto el elemento “culpa” que debe demostrarse dentro del proceso correspondiente, no siendo ello posible tampoco dentro del proceso ejecutivo. Nótese que, si bien la recurrente allega confesión de la demandada, al respecto no puede el despacho deducir confesa la culpa y por ende abrir la posibilidad de la ejecución de dicha indemnización. En efecto, nuestro código civil que en su artículo 63 consagra tres tipos de culpa, a saber, la grave, la leve y la levísima; amén de que en su artículo 1604 expone que la prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo, y la prueba del caso fortuito al que lo alega, concepto que dista del incumplimiento de la demandada que podría desprenderse de dicha confesión y que en efecto se tuvo en cuenta para librar mandamiento por concepto de la cláusula penal.

En este orden, el proceso ejecutivo donde se demandan obligaciones claras, expresas y exigibles no es el escenario procesal para debatir la culpa de la arrendataria, máxime cuando en el interrogatorio extraprocesal arimado con la demanda la misma alegó haber abandonado el inmueble por problemas de seguridad de su familia, circunstancias que corresponden ser debatidas dentro de un proceso de índole declarativo.

Por su parte, en lo que atañe a la cláusula penal, al sentir de esta Judicatura la reglamentada en la cláusula novena del contrato de arrendamiento no es de tipo compensatorio como lo alega la apoderada, sino de orden moratorio. Al respecto, el tratadista Guillermo Ospina Fernández resalta que la indemnización compensatoria es subsidiaria de la obligación principal, es decir, remplace la prestación que es objeto de esta, en atención a lo cual el acreedor no podría exigir el incumplimiento de la obligación insoluto en todo o en parte, y la indemnización compensatoria, dado que ello equivaldría a pretender el doble pago de una misma obligación. En otro sentido, la indemnización moratoria es aquella que no sustituye la obligación principal ni es incompatible con ella, por lo que pueden acumularse, pues se trata de la estimación del daño que haya experimentado el acreedor por no habersele satisfecho su crédito oportunamente¹.

¹ OSPINA FERNÁNDEZ, G. (2016). RÉGIMEN GENERAL DE LAS OBLIGACIONES (OCTAVA ed.). BOGOTÁ, COLOMBIA: EDITORIAL TEMIS S.A.

De cara a lo anterior, se ausculta de la literalidad de la cláusula penal pretendida que la misma es de tipo moratorio, dado que se habla de que el incumplimiento generaría a **título de pena** el pago de tres cánones, sin perjuicio de la obligación principal; por lo que sin lugar a dudas se estableció fue para castigar **el mero retardo**, sin que se pretenda sustituir la obligación principal, que es, por el contrario, lo que busca la cláusula penal compensatoria.

Corolario de lo anterior, y al tratarse de una cláusula penal de tipo moratoria, tampoco habría lugar al cobro de intereses legales, toda vez que se estaría sancionando doblemente al deudor por su retardo o incumplimiento, por tener ambas figuras la misma finalidad sancionatoria, máxime que tanto la cláusula como los intereses devienen del mismo negocio originario, como lo es el referido contrato de arrendamiento. Igualmente, estos intereses no se pactaron expresamente dentro del contrato para cobrarse junto con la obligación principal y la indemnización de perjuicios.

En ese sentido, este Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: NO reponer el auto impugnado por lo expuesto.

NOTIFÍQUESE
LUISA PATIÑO CADAVID
LA JUEZ

(4)

PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE BELLO,
ANTIOQUIA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La presente providencia se notifica por estados virtualmente de conformidad con el art. 9 del decreto 806 del 4 de junio del 2020.

DORA PLATA RUEDA
Secretaria

LUISA PATINO CADAVID
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BELLO-
ANTIOQUIA

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:

63bafd73689effa132ec888fb5d42abc3b28af485ab55c744a8e42c352954b2e

Documento generado en 25/05/2021 01:53:08 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>