

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
RAMA JUDICIAL



Junín, Cundinamarca, septiembre nueve (9) de dos mil veintidós (2.022)

PROCESO 023-2021 - EJECUTIVO

Radicado: 25 372 40 89 001 2021 00048 00

Demandante: MARIA ONOFRE PEÑA URREGO

Demandada: REINA IMELDA MELO RODRIGUEZ

SENTENCIA

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Una vez surtida la tramitación correspondiente, sin observarse causal que invalide lo actuado y reunidos a cabalidad los presupuestos procesales, se procede a proferir la sentencia de que trata el artículo 443 del Código General del Proceso, con base en los siguientes,

2. ANTECEDENTES

La señora MARIA ONOFRE PEÑA URREGO, obrando en causa propia, por tratarse de asunto de mínima cuantía, promueve acción ejecutiva con título contractual, en contra de la señora REINA IMELDA MELO RODRIGUEZ.

2.1. HECHOS RELEVANTES

La demandante, como arrendadora, y la demandada, como arrendataria, el día 9 de enero de 2019, suscribieron contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Calle 3 No. 4-35/37/43, del municipio de Junín, cuya vigencia se pactó en un (1) año, prorrogable por las partes; el canon de arrendamiento mensual fue fijado en la suma de \$300.000, cuyo pago debía hacerse dentro de los 5 primeros días de cada mes, de manera anticipada.

La destinación del Local comercial se determinó para uso exclusivo de cafetería, venta de desayunos, comidas rápidas y víveres en general, sin poder dar otra destinación sin previa autorización escrita de la arrendadora.

Los servicios de energía eléctrica, parabólica, gas natural, acueducto y alcantarillado con los que contaba el local debían ser cancelados por la arrendataria.

La arrendataria declaró haber recibido el local, junto con los servicios relacionados, en buen estado y se obligó a devolverlo a la arrendadora, a la terminación del contrato, en iguales condiciones, excepto por el deterioro causado por el uso legítimo y el paso del tiempo.

La arrendataria aceptó como de su cargo las reparaciones locativas y necesarias por hechos suyos o de sus dependientes, sin poder realizar otras

sin consentimiento previo de la arrendadora. Adicionalmente, el subarriendo total o parcial del local, por parte de la arrendataria, requería autorización expresa por escrito de la arrendadora.

Las partes pactaron como clausula penal la suma de \$1.500.000.00, por incumplimiento injustificado del contrato, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieran ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

La arrendataria demandada canceló los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2019 al mes de diciembre de 2019, por la suma mensual de \$300.000.00; los correspondientes a los meses de enero y febrero de 2020, en la suma de \$400.000,00, la cual fue convenida por las partes como valor del canon, a partir de enero de 2020.

Según la demandante, el contrato se renovó automáticamente, debido a que ninguna de las partes manifestó la terminación o no continuidad de este.

A finales del mes de febrero de 2020, la arrendataria le manifestó a la arrendadora que le permitiera ocupar el local mientras buscaba otro local, respondiendo esta última que debía cancelarle, hasta que efectuara el trasteo, el valor del canon de arrendamiento, sin consideración a la prórroga automática del contrato por un año más, hasta el mes de enero de 2021. En los meses de marzo y abril de 2020, a pesar del cobro del canon por parte de la arrendadora, la arrendataria no lo canceló.

El día 17 de abril de 2021, la arrendataria desocupó el local sin pagar los cánones adeudados de los meses de marzo y abril de 2020, ni los servicios públicos de parabólica y acueducto y alcantarillado, con saldo de \$144.000.00, que correspondía a deuda atrasada desde los primeros meses de arrendamiento, con lo cual ya se había incurrido en incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria.

El local requirió ser resanado y pintado a cargo de la arrendadora, en razón a que la arrendataria debía devolverlo en las mismas condiciones en que le fue entregado. La arrendataria no entregó la llave de la puerta del baño del local.

Con soporte en tales hechos, la demandante pretende, en primer lugar, obtener el pago de las sumas que se discriminan a continuación:

(i) \$800.000,00 por cánones de arrendamiento de los meses de marzo y abril de 2020.

(ii) \$1.500.000,00 por concepto de cláusula penal, con ocasión de la mora e incumplimiento de los cánones referidos, por parte de la arrendataria.

(iii) \$200.000,00 por concepto del arreglo del local, discriminado en \$120.000 por pintura y \$80.000,00 por mano de obra.

(iv) \$140.000,00 por servicios públicos adeudados -parabólica y agua.

Monto Total de la obligación pretendida: \$2.640.000,00

2.2. ACTUACIÓN PROCESAL

2.2.1. Mediante auto de 11 de junio de 2021, se libró mandamiento de pago en la forma pretendida por la parte actora, salvo por concepto de servicios públicos, en razón a que no se aportaron las facturas con la constancia del correspondiente pago.

2.2.2. La demandada se notificó personalmente del mandamiento de pago, contra el cual formuló recurso de reposición, el cual fue rechazado de plano, por presentación extemporánea; dentro del término legal, contestó la demanda y formuló excepciones de mérito que denominó: (i) INEXISTENCIA DE TÍTULO EJECUTIVO QUE SIRVA DE SOPORTE PARA EL ADELANTAMIENTO DEL PROCESO EJECUTIVO. INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 422 DEL CGP” y (ii) “INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN CLARA, EXPRESA Y EXIGIBLE QUE SUSTENTE EL AUTO DE MANDAMIENTO DE PAGO”.

2.2.3. El fundamento de ambas excepciones se hizo consistir, en síntesis, en lo siguiente:

(I) En la demanda y en el mandamiento de pago se le otorga la calidad de título ejecutivo al contrato de arrendamiento, el cual no puede servir como tal para cobrar las sumas que aduce la demandante como adeudadas, pues dichas sumas corresponden a obligaciones que tuvieron lugar, según la demanda, en los meses de marzo y abril de 2020, la cláusula penal y la suma por concepto de arreglo de local.

(ii) El contrato se celebró por el término de un año, a partir del 1° de enero de 2019, acordando en la cláusula novena lo referido a TERMINACIÓN Y PRORROGA, estipulando que el contrato termina por el vencimiento del término fijado, pudiendo prorrogarse mediante comunicaciones escritas por lo menos con 1 mes de anticipación a la fecha del vencimiento; y cláusula DÉCIMA: RENOVACIÓN: relativa a que después de 2 años de vigencia del contrato, la arrendataria tendrá derecho a la renovación, conforme los arts. 518 y 520 del Código de Comercio.

(iii) El contrato de arrendamiento no se prorrogó, configurándose su vencimiento y terminación al 31 de diciembre de 2019, en razón a que correspondía a las partes comunicar a la otra, al menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, su intención de prorrogar, lo cual no aconteció. Por ende, al no existir contrato vigente para el año 2020, no existe título que preste mérito ejecutivo para el cobro de sumas a partir del vencimiento del término pactado, los montos cuyo pago se ordenó en el mandamiento de pago carecen de título que les sirva de sustento.

(iv) No se acordó el pago de canon alguno por la ocupación del local comercial durante los meses de marzo y abril de 2020”, meses para los cuales la arrendataria pidió permiso – no señala a quien-, para ocupar el local y dejar en este espacio las cosas en tanto lograba conseguir otro espacio para trasladar los muebles.

Solicita la demandada desestimar las pretensiones de la demanda.

2.2.4. REPLICA DE LAS EXCEPCIONES

La parte ejecutante, respecto a las excepciones relacionadas, recorrió el traslado y solicitó desestimarlas, aduciendo que existe copia del contrato de arrendamiento que presta mérito ejecutivo y las obligaciones son exigibles ejecutivamente; que el contrato se RENOVÓ por mutuo acuerdo, aceptando la arrendataria cancelar \$400.000 por concepto de canon de arrendamiento, pagando los meses de enero y febrero de 2020; que los servicios públicos de parabólica y agua estaban incluidos prestan mérito ejecutivo; y que el contrato de arrendamiento es claro, expreso y exigible.

3. PROBLEMA JURÍDICO

Conforme a las anteriores premisas, corresponde a este despacho resolver si procede ordenar seguir adelante con la ejecución, conforme se ordenó en el auto que ordenó librar el mandamiento de pago o en su defecto declarar la prosperidad parcial o total de las excepciones formuladas por la demandada.

4. PRESUPUESTO PROCESALES

Encuentra el Despacho reunidos los presupuestos procesales, a saber: el tema en litigio se encuentra asignado a la jurisdicción ordinaria y este Juzgado es el competente para conocer del asunto por la naturaleza de la acción, el domicilio de las partes y la cuantía. Así mismo, existe capacidad procesal para ser parte y la demanda se ajustó a las previsiones de los artículos 82 y siguientes de nuestro ordenamiento procesal civil y demás normas que regulan la actuación concreta.

5. PRESUPUESTOS DE LA PRETENSIÓN

5.1. El ordenamiento procedimental establece que se puede adelantar un proceso ejecutivo, por parte del acreedor de una obligación frente al obligado, siempre que como sustento se aporte un título ejecutivo. Dicho título existe, según las voces del artículo 422 del Código General del Proceso, cuando se aporta un documento que contiene una obligación clara, expresa y exigible, que provenga del deudor o de su causante y constituyan plena prueba en su contra.

La obligación es **expresa** cuando el deudor ha manifestado de forma inequívoca su condición de obligado frente al acreedor ejecutante; es **clara** cuando su contenido se infiere sin efectuar elucubraciones elaboradas, es decir, sin mayor esfuerzo, de la simple lectura del título; así mismo, existe claridad en la obligación cuando sus elementos constitutivos y alcances se desprenden, igualmente, sin mayores problemas; y es **exigible** cuando la obligación no está sometida a plazo o condición, es decir, es pura y simple, o estando bajo alguna de ellas, el plazo se ha cumplido y/o la condición ha acaecido.

5.2. Respecto a los presupuestos de la pretensión, por tratarse de una acción ejecutiva contractual, se encuentra cimentada en el contrato de arrendamiento firmado por las partes el 9 de enero de 2019, con vigencia a partir del 1° de dicho mes y año, en el que la demandante funge como arrendadora y la demandada como arrendataria, lo cual la convierte en obligada frente a las convenciones que de tal contrato de arrendamiento dimanen, entre ellas la del pago de los cánones de arrendamiento.

5.3. En esos términos y vuelto a revisar dicho título se hace evidente que presta mérito ejecutivo, en tanto contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, tal y como lo consagra el artículo 422 del Código General del Proceso.

5.4. Es del caso entonces ocuparse del análisis de las excepciones planteadas por la demandada referidas a la “INEXISTENCIA DE TÍTULO EJECUTIVO” e “INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN CLARA, EXPRESA Y EXIGIBLE QUE SUSTENTE EL AUTO DE MANDAMIENTO DE PAGO”.

Decantados los argumentos expuestos por la demandada, se verifica que dichas defensas giran en torno a lo siguiente: (i) que el contrato de arrendamiento suscrito con la demandante solo tuvo vigencia durante el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2019 y el 1° de enero de 2020; (ii) no existió prórroga del contrato de arrendamiento, por cuanto ninguna de las partes, en los términos de la cláusula novena, manifestó por escrito, con por lo menos un mes de anticipación, su voluntad de prorrogarlo; (iii) según acuerdo verbal entre la arrendadora y la arrendataria, a partir del mes de enero de 2020 y hasta que la arrendataria encontrase otro local en donde trasladar su establecimiento de comercio, pagaría un canon mensual de \$400.000.00; (iv) que no se adeuda suma alguna por cánones de arrendamiento, cláusula penal, servicios públicos o arreglos locativos.

5.5. A fin de resolver tales cuestiones, se hace necesario tener en cuenta que, como es sabido, el contrato es ley para las partes y la extinción o modificación de sus efectos puede darse solo por causa legal o por consentimiento mutuo de los contratantes, tal y como lo consagra en forma perentoria el artículo 1602 del Código Civil.

Así mismo, que por virtud del artículo 518 del Código de Comercio, aplicable al caso por recaer el contrato en un inmueble destinado al comercio, el comerciante arrendatario, al vencimiento del contrato, tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento siempre que “haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio ...”, salvo que (i) haya incumplido el contrato; (ii) cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa distinta a la que tuviera el arrendatario; o (iii) cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado.

De otra parte, cabe decir que el artículo 6° de la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, también aplicable al caso por residualidad, previene que el contrato de arrendamiento se entiende **prorrogado** en iguales condiciones y por el término inicialmente pactado siempre que cada una de las partes haya cumplido con sus obligaciones y no manifiesten su voluntad de darlo por terminado.

Tal previsión supone que, si una de las partes o ambas no manifiestan expresamente la intención de terminar el contrato con los tres (3) meses de anticipación que establece la ley, este se prorrogará en iguales términos.

En el caso que se resuelve, en forma expresa, arrendadora y arrendataria, en la cláusula novena, estipularon la facultad de prórroga del contrato a condición de: (i) emitir comunicación por escrito; y (ii) notificar la

comunicación a la otra parte por lo menos con un mes de anticipación a la fecha del vencimiento, esto es, a más tardar el 30 de noviembre de 2019.

Así las cosas, tratándose del contrato de arrendamiento de local comercial, se torna necesario diferenciar los conceptos de **prórroga** y **renovación**.

La **renovación** se presenta cuando el arrendador, al momento de vencerse el plazo pactado, no lo ha solicitado para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente diferente o para someterlo a una reconstrucción o una reparación que no se puedan hacer sin la entrega, siempre y cuando el arrendatario haya permanecido por no menos de dos años consecutivos ocupando el inmueble. La ley impone, entonces, que el arrendador debe permitir o convenir en que la cosa permanezca arrendada con preferencia al locatario original, pero dando margen para discutir las diferencias, de tal suerte que al vencimiento del plazo las partes puedan acordar los términos de la renovación.

Por su parte, la **prórroga** está encaminada a la continuidad en el goce del inmueble dado en arrendamiento, en las mismas condiciones contractuales iniciales. Es decir, a través de la prórroga el contrato inicial no se termina sino que se prolonga en el tiempo, circunstancia que se presenta cuando el arrendador o el arrendatario, de manera intempestiva, pretenden ponerle fin al contrato de arrendamiento sin atender, previamente, el aviso que debe darle al arrendatario de acuerdo a lo normado en el artículo 518 del Código de Comercio. La prórroga, en consecuencia, descansa sobre un aspecto de sanción a la parte – arrendador o arrendatario - por su conducta sorpresiva en la pretensión de restitución o entrega del bien. Ahora bien, configurada la prórroga, ésta impide que cualquiera de las partes varíe las estipulaciones del contrato por voluntad propia, pues no hay puntos nuevos que deban ser acordados.

EL CASO QUE SE RESUELVE

Traídas las anteriores consideraciones al presente caso, de entrada se advierte que no hay lugar a predicar la aplicación de la figura de la renovación, en razón a que el contrato suscrito entre la demandante, en calidad de arrendadora, y la demandada, en la de arrendataria, apenas inició el 1° de enero de 2019, sin que para el momento de la entrega del local comercial objeto del mismo hubiesen transcurrido dos años de ocupación por parte de la arrendataria y, en todo caso, la entrega del local se produjo por acuerdo verbal entre las partes, sin que haya mediado alguna de las hipótesis previstas en el precitado artículo 518 Comercial, por parte de la arrendadora.

PRUEBAS ACOPIADAS

- Contrato de Arrendamiento suscrito por MARIA ONOFRE PEÑA URREGO, como arrendador, y REINA IMELDA MELO RODRIGUEZ, como arrendatario; objeto: local comercial ubicado en la calle 3 N° 4-35/37/43 del municipio de Junín; término de duración: un año, a partir del 1° de enero de 2019; canon mensual: \$300.000; oportunidad para el pago: dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes; estado del local: el arrendatario declara haber recibido el local comercial objeto del contrato en buen estado y se obliga a devolver el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió, excepto por el deterioro debido al transcurso del

tiempo y uso legítimo del bien; reparaciones: el arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de él o sus dependientes y no podrá realizar otras sin el consentimiento previo del arrendador; terminación y prórroga: el contrato termina por el vencimiento del término fijado, pudiendo los contratantes prorrogarlo mediante comunicaciones escritas por lo menos con un (1) mes de anticipación a la fecha del vencimiento; renovación: después de dos años de vigencia, el arrendatario tendrá derecho a la renovación del contrato, conforme a los artículos 518 y 520 del Código de Comercio; cláusula penal: el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de un millón de pesos, a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.

- Recibo de caja por valor de \$200.000, de fecha julio 4 de 2020, recibido por Carlos J Rodríguez, de manos de María Onofre Peña Urrego, por concepto de arreglo de local mano de obra y pintura.

- Registro manuscrito de pagos elaborado por la demandante, a partir del 8 de febrero de 2019, mes a mes, por concepto de cánones por valor de \$300.000 hasta el mes de diciembre de 2019, con fechas variables de pago realizados por fuera del término pactado de los 5 primeros días de cada mes. En dicho documento, obra registro de pago correspondiente a los meses de enero y febrero de 2020, realizados los días 12 y 17, respectivamente, por valor de \$400.000, cada mes.

- Interrogatorio de parte de la demandante: la señora María Onofre Peña Urrego, rindió declaración de la cual se extractan los aspectos mas relevantes. NEGÓ que al contrato de arrendamiento esgrimido como título ejecutivo se le hubiese realizado alguna adenda u otrosí; CONFIRMA que la vigencia del contrato operó desde el mes de enero de 2019 hasta el mes de diciembre de 2019; CONFIRMA que en el mes de septiembre de 2019 le manifestó a la arrendataria que, a partir del mes de enero de 2020, el canon valía \$400.000.00, efectuando la petición de entrega del local ante la manifestación de la arrendataria de imposibilidad de pagar dicha suma, a partir del 1° de enero de 2020; SEÑALA que la arrendataria siguió ocupando el local, luego del 1° de enero y hasta el 17 de abril de 2020, porque ésta le manifestó que iba a pagar los cánones mientras conseguía otro local, en lo cual estuvo tácitamente de acuerdo, recibiendo el pago de la renta de los meses de enero y febrero por valor de \$400.00, cada mes; CONFIRMA que la fecha de desocupación del local por parte de la arrendataria fue el 17 de abril de 2020, sin mediar entrega formal ni registrada en documento u otro medio; AFIRMA que la única forma de documentar los pagos de los cánones de arrendamiento fueron las anotaciones manuscritas en una agenda, sin firma de la arrendataria, a quien no le expedía recibo o constancia de pago como arrendadora.

- Interrogatorio de parte de la demandada: la señora Reina Imelda Melo Rodríguez rindió declaración de la cual se extracta lo más relevante: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: reconoce el documento como el único suscrito con la demandante, sin que al mismo se le hicieran modificaciones; confirma que el contrato tuvo vigencia del 1° de enero de 2019 al 1° de enero de 2020; que con posterioridad a dicha fecha existió un acuerdo verbal con la arrendadora mientras ella conseguía para donde irse, a consecuencia del aumento del valor del canon manifestado por ésta última; ratifica que ocupó

el local hasta el 17 de abril de 2020; sostiene que permaneció en el local con posterioridad al 1° de enero de 2020 por acuerdo verbal con la arrendadora, hasta que conseguía para donde irse; RATIFICA que no hubo entrega formal del local a la arrendadora, sino la desocupación del bien, sin documento ni registro de la forma en que se entregaba; INDICA que el local lo recibió y lo devolvió limpio, aunque reconoce que efectuó algunas perforaciones en las paredes del local que no resanó para la entrega; CONFIESA que los pagos de los cánones de arrendamiento los hacía entre los cinco y diez primeros días de cada mes, que los primeros meses si le extendió recibo la arrendadora y luego no; CONFIRMA el pago de los cánones de arrendamiento, según el acuerdo verbal con la demandante, en los meses de enero y febrero de 2020, aunque se mantiene en que el mes de marzo de 2020 pagó el canon, no así el mes de abril aduciendo que la arrendadora no le quiso recibir la suma de \$200.000 proporcional al tiempo del mes que ocupó el inmueble.

- Testimonio de Gloria Rodríguez: Sin parentesco con las partes, en relación con el contrato manifiesta saber que la demandante le tenía arrendado un local a la señora REINA IMELDA MELO, en donde tenía un negocio de cafetería y comidas rápidas, en el que la testigo le colaboraba en actividades propias del negocio sin existir relación laboral, colaboró en la realización del aseo en la fecha en que la arrendataria desocupó el local, terminamos a las 12 de la noche, el local quedó desocupado y limpio, no pintado y sin resanar, sin haber sido entregado a la arrendadora -en forma personal... no vio en que forma que se pagaba el arrendamiento ... menciona que la demandada le manifestó que le tocaba conseguir otro local porque la arrendadora le había subido al arriendo.

- Testimonio de Carlos Germán Beltrán Melo, hijo de la demandada, quien expresó conocer de unos recibos que la demandante le mandó a la demandada por servicios públicos, como en abril de 2020, no sabe de qué servicios se trataba, no sabe si los pagó; sabe por estar presente al momento de la firma del contrato que se hizo a un año, que no se hizo prórroga, ni sabe cómo terminó ni hasta cuando estuvo ocupado el local, no fue testigo de la entrega ni conoce de la existencia de deuda por cánones de arrendamiento; acerca del cómo se hacían los pagos de los cánones, a través de él, en algunas ocasiones, la arrendataria le envió los dineros para el pago de cánones de arrendamiento, la arrendadora recibía el dinero y le hacía firmar un papel, recuerda en los primeros meses que la demandante expedía recibo; en cuanto a las anotaciones realizadas en un cuaderno aportadas como prueba por la demandante el testigo refiere que no contienen la firma de la arrendataria y a los que él se refiere sí tenían la firma de ésta; frente a la entrega del local señala que el local se limpió no sabe si se taparon los huecos de las paredes.

Al realizar el análisis de los medios de prueba acopiados, en relación con los aspectos determinantes de la litis, se concluye lo siguiente:

RESPECTO A LA PRÓRROGA, RENOVACIÓN O TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

(i) Las partes fijaron como término de vigencia del contrato de arrendamiento un año, a partir del 1° de enero de 2019 y hasta el 31 de diciembre de 2019.

(ii) Arrendadora y arrendataria sometieron la posibilidad de terminar o prorrogar el contrato a la doble condición de, por una parte, dar aviso escrito a la contraparte y, por otra, realizar la comunicación por lo menos con un mes de anticipación a la fecha del vencimiento, es decir, como término máximo hasta antes del 1° de diciembre de 2019.

(iii) En el mes de septiembre de 2019, antes de llegada la fecha del vencimiento del contrato y del término preclusivo para comunicar la decisión de terminación o prórroga del contrato, la arrendadora comunicó a la arrendataria en forma verbal el ajuste del valor del canon, a partir del mes de enero de 2020, a la suma de \$400.000; dada la no aceptación de dicho incremento por la arrendataria, las partes acordaron la terminación del contrato y que la devolución del local comercial se produciría cuando la arrendataria encontrara otro local y que durante ese periodo pagaría el canon en cuantía de \$400.000.00 mensuales.

(iv) Conforme a lo anterior, el contrato de arrendamiento, a partir del 1° de enero de 2020, no fue objeto de prórroga ni de renovación, sino de terminación por mutuo acuerdo entre arrendadora y arrendataria por vencimiento del término de vigencia fijado, conforme las cláusulas segunda y novena del contrato.

(v) A partir del 1° de enero de 2020, terminado el contrato primigenio, las partes ajustaron una nueva convención arrendaticia – contrato -, mediante la modalidad verbal – no se registró en ningún documento -, con el mismo objeto – local comercial -, diferente canon de arrendamiento mensual - \$400.000 -, pero sin hacer claridad sobre los demás aspectos propios de la relación arrendaticia.

(vi) La segunda relación contractual aludida en el numeral anterior, al haber sido ajustada en la modalidad verbal entre arrendadora y arrendataria, no constituye un título ejecutivo idóneo, en los términos a los que se refiere el artículo 422 del Código General del Proceso, requiriéndose previamente, si de ella se pretenden derivar obligaciones ejecutivas, preconstituir el contrato mediante el proceso declarativo respectivo.

Así las cosas, las pretensiones relacionadas con obligaciones por cánones de arrendamiento causados a partir del 1° de enero de 2020, no se encuentran respaldadas en un título contractual hábil para derivar de él mérito ejecutivo, por lo que se abre paso la prosperidad de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, en lo que respecta a las sumas relacionadas en el numeral 1.1. del mandamiento de pago emitido en este proceso.

RESPECTO A LA EJECUCIÓN POR LA SUMA PACTADA A TÍTULO DE CLAUSULA PENAL Y POR LOS ARREGLOS LOCATIVOS

Para verificar si se dan los presupuestos sustantivos respecto a la suma pretendida por cláusula penal, efectuado el análisis probatorio se constata lo siguiente:

(i) Las partes pactaron que el pago del valor del canon mensual de arrendamiento, en cuantía de \$300.000, se haría dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

(ii) El pago de los cánones causados en la vigencia del contrato -1° de enero a 31 de diciembre de 2019 – se documentó, al comienzo y durante un tiempo indeterminado, en recibos firmados por la arrendataria demandada, quien no los presentó para su respectiva comprobación y valoración probatoria.

(ii) El único registro de los pagos de los cánones de arrendamiento efectuados por la arrendataria consta en las anotaciones manuscritas presentadas por la arrendadora, cuyo original fue adosado al plenario, sin que la demandada hubiese reparado en la originalidad o autenticidad del documento, a través de la tacha de falsedad o medio de impugnación pertinente.

(iii) De acuerdo a dicho registro, los pagos de los cánones de arrendamiento realizados por la demandada, salvo los meses de enero, febrero y marzo de 2019, fueron hechos por fuera de los cinco (5) primeros días de cada mes, según lo convenido en la cláusula cuarta del contrato.

(iv) De acuerdo a la cláusula séptima del contrato, la demandada declaró haber recibido el local comercial en buen estado y se obligó a devolverlo a la demandante, a la terminación del contrato, en el mismo estado en que lo recibió, exceptuando el deterioro debido al transcurso del tiempo y al uso legítimo del bien; así mismo, en cuanto a las reparaciones, la demandada tenía a su cargo las reparaciones locativas y aquellas necesarias por hechos de ella o de sus dependientes.

(v) Para el funcionamiento del establecimiento de comercio, la demandada realizó perforaciones en las paredes del local comercial objeto de arrendamiento, las cuales no fueron reparadas – resanadas y pintadas - conforme era su obligación contractual.

(vi) El no pago del canon de arrendamiento dentro del término de cinco (5) días con que contaba para hacerlo, por parte de la demandada, a órdenes de la demandante, así como la no entrega del local comercial en las mismas condiciones en que lo recibió, constituyen hechos constitutivos de incumplimiento contractual por parte de la demandada que la dejan incurso en la sanción penal prevista en la cláusula decimocuarta del contrato.

(vii) Dado que existe discrepancia entre el valor escrito en letras -un millón de pesos – y la fijada en números -\$1.500.000 -, por tratarse de un contrato de arrendamiento de local comercial, le es aplicable lo previsto en el artículo 623 del Código de Comercio, según el cual, de haber diferencias en el título del importe escrito en cifras y en palabras – aparición de varias cifras. Si el importe del título aparece escrito a la vez en palabras y en cifras, valdrá, en caso de diferencia, la suma escrita en palabras...”

Así las cosas, el valor por concepto de cláusula penal imponible a la arrendataria demandada será por la suma de un millón de pesos (\$1.000.000,00), teniendo en cuenta que incurrió en incumplimiento del contrato, conforme lo expuesto en numerales precedentes.

RESPUESTA AL PROBLEMA JURÍDICO

En conclusión, para el *sub-lite* se ha verificado el cumplimiento de los presupuestos axiológicos para la prosperidad parcial de las excepciones propuestas por la parte demandada, lógica y jurídica resulta la decisión de

este despacho de declararlas parcialmente probadas y ordenar continuar con la ejecución, a cargo de la ejecutada y en favor de la ejecutante, por las sumas correspondientes a un millón de pesos por concepto de cláusula penal y doscientos mil pesos por concepto de arreglo del local objeto del contrato.

VI. DECISIÓN:

Con sustento en las anteriores consideraciones, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JUNÍN, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR parcialmente probadas las excepciones de mérito propuesta dentro del presente asunto.

SEGUNDO: SEGUIR adelante con la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en la orden de pago, a cargo de la demandada y en favor de la demandante, así: por la suma de un millón de pesos (\$1.000.000,00), por concepto de cláusula penal por incumplimiento contractual; por la suma de doscientos mil pesos (\$200.000,00) por concepto de arreglo del local objeto del contrato.

TERCERO: PRACTICAR la liquidación del crédito en los términos del artículo 440 del CGP.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada. Liquidense, incluyendo la suma de \$100. 000.00, como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JOSÉ IGNACIO GARCÍA AGUDELO
JUEZ

Firmado Por:
Jose Ignacio Garcia Agudelo
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Junin - Cundinamarca

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: **5dd27f24176257f4846b1e2cca3cf9899bea81209c14c9795d516aeef5eb686f**

Documento generado en 11/09/2022 08:49:35 PM

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