

CONSTANCIA: Manizales, 10 de marzo de 2021, le informo señora Juez, que el presente proceso pasa a Despacho para resolver sobre el auto que deniega el mandamiento de pago.



LFMC.
Oficial Mayor



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, diez (10) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	NATALIA FERNANDA DAVILA BOLAÑOS en calidad de propietaria del establecimiento de comercio Atlas Grupo Inmobiliario
DEMANDADOS	JINNED ANDREA LEMUS MEJIA ROGELIO DIAZ CASTAÑO
RADICADO	170014003001 2021 00053 00
ASUNTO	DENIEGA MANDAMIENTO DE PAGO

Efectuado el análisis formal de admisibilidad y el control de procedencia de la demanda civil con pretensión ejecutiva, propuesta a través de apoderada por **NATALIA FERNANDA DAVILA BOLAÑOS** en calidad de propietaria del establecimiento de comercio Atlas Grupo Inmobiliario en contra de **JINNED ANDREA LEMUS MEJÍA y ROGELIO DIAZ CASTAÑO** se advierte una irregularidad sustancial en virtud de la cual deberá denegarse el mandamiento de pago, de conformidad con la explicación que en seguida se expone. La presente demanda fue inadmitida mediante providencia del 15 de febrero de 2021, en virtud de la cual se requirió a la apoderada de la parte demandante para que: 1) Indicara los fundamentos jurídicos y fácticos por los cuales solicita el canon de arrendamiento del 1 al 31 de enero de 2020, si manifiesta en los fundamentos fácticos de la demanda que la arrendataria desocupo el inmueble el 13 de enero del 2020. Además en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento indica que el término del contrato es de 12 meses, iniciando el 17 de enero de 2019 hasta el 17 de enero de 2020. 2) Expusiera de manera clara al Despacho si se habían presentado otros incumplimientos por parte de la demandada, en caso afirmativo deberá indicar cuales y en que fechas. 3) Aclarara en el hecho primero de la demanda la calidad en la cual suscribió el contrato de arrendamiento la señora JINNED ANDREA LEMUS MEJÍA.4) Ajustara la competencia al tenor de las disposiciones del artículo 28 del Código General del Proceso conforme al tipo de proceso está incoando. 5) Expusiera

bajo la gravedad de juramento que tiene en su poder el original del título ejecutivo objeto del presente proceso.

Ante ello, se aportó escrito dentro del término legal oportuno, con el cual la abogada indica que suprime la pretensión primera de la demanda, es decir, la relativa al canon de arrendamiento del mes de enero de 2020; presentado nuevamente el escrito de demanda del cual se desprende que únicamente se está solicitando la cláusula penal, como pasará a verse:

PRETENSIONES

PRIMERA: Que se libre mandamiento de pago a favor de **NATALIA FERNANDA DAVILA BOLAÑOS** y en contra de la señora **JINNED ANDREA LEMUS MEJIA** y el señor **ROGELIO DIAZ CASTAÑO**, por concepto de la cláusula penal correspondiente a 3 cánones de arrendamiento por valor de DOS MILLONES CIEN MIL PESOS (\$2`100.000), por incumplimiento del contrato.

SEGUNDA:

TERCERA: Se condene a los demandados, al pago de las costas y agencias en derecho que se generen dentro del presente proceso.

CUARTO: Que se me reconozca personería.

Para el presente caso, advierte el Despacho que el documento allegado no constituye título que preste mérito ejecutivo contra los ejecutados, pues si bien se pactó cláusula penal así:

DÉCIMA OCTAVA - CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente a **TRES (03) CANONES DE ARRENDAMIENTO**, que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena, más el IVA que se genere por este pago. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

Lo cierto es que el presupuesto esencial para obligar a los demandados a través de este juicio ejecutivo a cancelar dicha pena, es que se acredite desde la presentación de la demanda su incumplimiento contractual en aras de conformar el título ejecutivo complejo; en otras palabras, que con los documentos y demás pruebas que se presenten con el libelo genitor, sin ningún asomo de duda se pueda inferir que son los contratantes incumplidos, lo que en el sub júdice no acontece, pues el mismo está fundamentado en las afirmaciones de la parte ejecutante sobre el presunto abandono del inmueble sin previo aviso por parte de los arrendatarios.

Es decir, el contrato de arrendamiento aportado no es prueba del incumplimiento de los ejecutados, sino únicamente medio de convencimiento que respalda que fue pactada la cláusula penal en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, por lo cual es preciso mencionar que al tenor de lo dispuesto en el artículo 1592 del Código Civil la cláusula penal es: "*(...) aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal. (...)*"

Igualmente, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 06 de julio de 2007 del expediente N° 7386 indica:

"(...) "1. La institución de la cláusula penal, denominada así en el artículo 1592 del C. Civil, cuyos verdaderos alcances están en esencia previstos en el artículo 1594 *ibídem*, en los asuntos civiles, y que igualmente se presentan en los de naturaleza mercantil en virtud de la aplicación armónica e integral que impone darse a esos preceptos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 822 y 867 del C. de Comercio, se halla concebida, como pacto constitutivo de una obligación accesorio que, por serlo, accede a otras obligaciones derivadas de un contrato cuyo cumplimiento precisamente garantiza. Y puede cumplir distintas funciones, según sea el designio de las partes que convienen en ella, entre las que se destaca, no solo por su importancia sino por ser pertinente a este caso, la de servir de medio para prefijar la indemnización de perjuicios que **deriva del incumplimiento de las obligaciones del contrato respecto del cual se pacta**. (Negrita fuera del texto original)

"2. Tal función indemnizatoria tiene hondo significado práctico, pues, amén de que presupone la existencia de tales perjuicios ante un **eventual incumplimiento**, dispensan al acreedor de la carga de demostrar su monto. (Negrita fuera del texto original)

"Ahora bien, quien se beneficia de su aplicación es el acreedor en contra del **deudor incumplido**, y justamente por ser así no puede levantarse como barrera que, en vez de otorgarle provecho a aquél, conduzca a disminuir el derecho que le asiste en todos los casos a obtener la plena indemnización de perjuicios" (...)." (Negrita fuera del texto original)¹

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo del 06 de julio de 2007.

En el caso concreto y dadas las circunstancias que rodean el presunto incumplimiento de los ejecutados (abandono del inmueble sin previo aviso), ello deberá discutirse y acreditarse en el marco de un proceso declarativo o complementar el título ejecutivo a través de los medios que el legislador tiene establecidos para ello; y aunque en este Juzgado se han librado mandamientos de pago por la cláusula penal pactada en los contratos de arrendamiento, lo cierto es que en la mayoría de ocasiones se hace por la falta de pago en los cánones de arrendamiento, lo que constituye una negación indefinida que no requiere prueba, de conformidad con lo establecido en el artículo 167 del Código General del Proceso y en todo caso, en los eventos en los cuales para el Despacho está probado desde la presentación de la demanda el incumplimiento de los ejecutados y colateral cumplimiento de la parte ejecutante, pues al tratarse de un contrato bilateral, *"ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"* (art. 1609 CC).

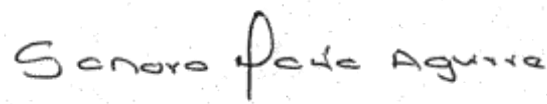
En virtud de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR el mandamiento de pago deprecado por NATALIA FERNANDA DAVILA BOLAÑOS en calidad de propietaria del establecimiento de comercio Atlas Grupo Inmobiliario en contra de JINNED ANDREA LEMUS MEJÍA y ROGELIO DIAZ CASTAÑO por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: ARCHIVAR el expediente, se entenderá que se han devuelto la totalidad de los anexos a la parte demandante, sin necesidad de desglose.

NOTIFÍQUESE²



LFMC

Firmado Por:

² Publicado por estado No.043 fijado el 11 de marzo de 2021 a las 7:30 a.m.



SANDRA LUCIA PALACIOS CEBALLOS
Secretaria

SANDRA MARIA AGUIRRE LOPEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL MANIZALES

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:

e513afa7777926b67f9baecf246af9eb76e413268615d558f5c90a2ba5d469bd

Documento generado en 10/03/2021 05:07:12 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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