



REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, veintidós (22) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO:	Ejecutivo
RADICACIÓN	170014003009-2023-00514-00
DEMANDANTE	Faro Inmobiliario SAS
DEMANDADO	Inversiones Rafael Eduardo Bolaños SAS

I. Objeto de decisión

Procede el Despacho a pronunciarse sobre mandamiento de pago deprecado en la presente demanda ejecutiva promovida mediante apoderado judicial.

II. Consideraciones:

Se presenta como pretense título ejecutivo el contrato de arrendamiento Bodega, suscrito el 1º de septiembre de 2020, por la sociedad Faro Inmobiliario SAS como contratante y la sociedad Inversiones Rafael Eduardo Bolaños SAS como arrendatario de “local comercial” en él referido; con un canon de arrendamiento por valor de \$3.800.000.00, el cual fuera ajustado a partir del segundo año de vigencia.

Ahora, la parte demandante pretende se libre mandamiento de pago por los cánones de los meses de Julio a diciembre de 2022 (sic), por la cláusula penal y los intereses de mora sobre los cánones dejados de pagar.

Teniendo en cuenta lo anterior, en primer lugar, es pertinente destacar que, estudiada la demanda se observa que ésta pretende la ejecución de unas sumas de dinero que se afirma no han sido pagadas por la sociedad demandada en virtud al contrato de arrendamiento de “bodega” suscrito entre las partes.

Como primer punto a aclarar, se tiene que la parte demandante fundamenta la presente ejecución en el citado convenio, indicando que el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 concede el carácter ejecutivo al contrato de arrendamiento de inmueble, sin embargo, debe este despacho advertir que de acuerdo al artículo 1º de dicha normativa, el objeto de la misma se contrae a “...fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los **inmuebles urbanos destinados a vivienda**, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social...” y el artículo 2º define “...El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un **inmueble urbano destinado a vivienda**, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado...”(negrillas del despacho).

Así las cosas, y dado que contrato objeto de la presente demanda, no es uno de los destinados a arrendamiento de inmueble de vivienda urbana, sino que se trata de una “bodega” arrendada para “empresa de troquelado y fabricación de partes para industria”, actividad netamente comercial, no puede este despacho aplicar la prerrogativa que otorga la ley precitada en cuanto al mérito ejecutivo que ostentan los contratos de arrendamiento



destinados a la vivienda de los arrendatarios, pues, se reitera, es evidente que el objeto del contrato de “bodega” anexado por la parte solicitante, difiere totalmente de aquel objetivo.

Ahora bien, alejándonos de lo establecido en la norma anteriormente aludida, habiéndose aportado como base de la ejecución un “*contrato de arrendamiento de bodega*”, las pretensiones de la demanda, aunque versan sobre el pago de sumas líquidas de dinero, no son propias de la naturaleza de un proceso ejecutivo y contravienen lo establecido en el ordenamiento jurídico para este tipo de actuaciones procesales, dado que se pretende el cobro de unas sumas de dinero, en consideración al presunto incumplimiento de un contrato de arrendamiento de una “bodega” precisándose en el mismo la destinación del inmueble para la “empresa de troquelado y fabricación de partes para industria”, siendo esta última situación propia de un proceso declarativo de cumplimiento de contrato.

Se debe recordar que el título ejecutivo es aquél que cumple con unos claros requisitos; en efecto el artículo 422 del C.G.P, el cual estipula que: “...*pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley...*”

Conforme a ello, se tiene que una obligación debe **ser clara**, lo que significa que en el documento deben constar todos los elementos que la integran, esto es, el acreedor, el deudor y el objeto o pretensión perfectamente individualizados, su forma de vencimiento sin oscuridades o ambigüedades; que **sea exigible**, significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que haya estado sujeto a un plazo o a una condición suspensiva y consecuentemente se haya vencido aquél o cumplido la segunda¹; y **que sea expresa** quiere decir que se encuentra debidamente determinada, especificada y patente en el título o documento, y no sea el resultado de una presunción legal, o de una obligación implícita o una interpretación de un precepto normativo.

Teniendo en cuenta lo anterior y una vez analizado el contrato adosado al libelo y sobre el cual se pretende demandar ejecutivamente a los accionados, el Despacho vislumbra que éste sólo es idóneo para demandar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, pero en modo alguno para exigir coercitivamente el pago de unas sumas de dinero, pues está en controversia el cumplimiento de las cláusulas pactadas por los contratantes en el referido convenio, por lo que, según lo manifestado en el escrito incoatorio, lo solicitado es propio de una acción de cumplimiento contractual, que se tramita mediante un proceso diferente del ejecutivo; pues no se puede afirmar que en el referido documento se edifican las condiciones de expresividad, claridad y exigibilidad, conforme a la norma citada.

Lo antecedente, por cuanto del contrato aportado con la demanda puede desprenderse que si bien entre las partes se pactaron una serie de obligaciones y dentro de ellas, algunas versan sobre el pago de sumas de dinero; para exigirse el cumplimiento deben allegarse una serie de documentos que den cuenta que quienes promueven la ejecución cumplieron o se allanaron a cumplir, obligando al juez a valorar documentos que no comportan naturaleza ejecutiva, pues no han sido suscritos por las partes, ni constituyen plena prueba frente al deudor, además de no atender a los criterios del artículo 422 del CGP. Esta actividad probatoria es propia de los procesos declarativos y no de los ejecutivos, en cuanto estos últimos proceden ante un derecho que ha sido declarado ya en un título ejecutivo que constituye plena prueba frente al demandado.

¹ Siempre que no se trate de títulos valores donde brilla una obligación incondicional



Sobre este asunto, en tratándose de pretensiones ejecutivas, derivadas de un contrato, la H. Corte Suprema de Justicia en Providencia² del 15 de enero de 2010 expuso que “Si la base de cobro ejecutivo es un contrato, como así lo precisó el Consejo de Estado, en auto de 11 de noviembre de 2004, sección tercera, exp. 25.356, “este debe estar acompañado de una serie de documentos que lo complementen y den razón de su existencia, perfeccionamiento y ejecución”; sostiene la alta corporación con claridad que “Cuando se trata de ejecución de obligaciones contractuales, difícilmente podemos obtener su carácter de expresa, toda vez que se requiere de una serie de documentos por la complejidad de los documentos” y que “Para que se contenga en el documento todos los requisitos del artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, esto es, una obligación clara, expresa y actualmente exigible, es evidente que conste en el título sin que hubiere necesidad de concurrir a otros (sic) medios para comprobarlo, caso en el cual, por sí solo, puede prestar mérito ejecutivo” (subrayado del Despacho).

Dicho de otra manera, al tratarse de la ejecución de una serie de obligaciones contractuales, se torna oscuro el carácter de expresa de la obligación; transgrediendo lo previsto en el artículo 422 del Estatuto Procesal Civil, por lo que no es posible ejecutar por sumas de dinero cuando están en litigio pretensiones de índole declarativo, como lo es en este caso, el cumplimiento del contrato, siendo sombrío el carácter de *-expresa-* de la referida obligación; máxime cuando del documento adosado se puede colegir, conforme a las reglas contractuales, que la parte convocante no solo se obligó a entregar la “bodega” destinada al funcionamiento de una empresa, sino que debía cumplirse con otras actuaciones, lo cual, al no estar plenamente acreditado, debe despejarse por el sendero del proceso declarativo.

Desde tal óptica, lo que se avizora en los hechos de la pretensa demanda ejecutiva, es un litigio más de naturaleza declarativa, en la medida que, ni más ni menos, se está deprecando el incumplimiento de un contrato y que como consecuencia deben cancelarse las sumas de dinero que fueron acordadas; por ende resulta desajustado solicitar que se libre mandamiento de pago por dichos valores cuando no se ha establecido el cumplimiento o no de las reglas contractuales, por lo que no se cumple con los requisitos que caracterizan una obligación realmente ejecutiva, es decir, que para que se ordene el pago de las sumas de dinero supuestamente adeudadas, en primera medida, debe probarse el cumplimiento de las prestaciones de la otra parte contratante.

En lo particular a la cláusula penal se debe advertir que la ejecución de esta se encuentra condicionada al incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, siendo necesario, previa ejecución de dicho concepto, se declare el incumplimiento en cabeza del arrendatario, requisito que revestiría de exigibilidad las obligaciones de pago consignadas en el contrato de arrendamiento. Como sustento de lo dicho, se hace necesario traer a colación la providencia del 31 de octubre del 2007 emanada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en la que en un caso similar se consideró:

“Y en cuanto al cobro ejecutivo de la cláusula penal, manifestó: Teniendo en cuenta que la cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, su exigibilidad se encuentra condicionada a la existencia de una situación de incumplimiento generada por cualquiera de ellas; de allí que la condena al pago de dicha sanción surge como consecuencia necesaria de la declaratoria de incumplimiento; luego, debiendo perseguirse el pago de la cláusula penal a través del

² Sentencia del 15 de enero de dos mil diez (2010); Magistrado Ponente: PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA; REF. Exp. T. No. 50001 22 14 000 2009 00210 – 01.



proceso declarativo correspondiente, la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente³.

En ese mismo sentido explico el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Pereira lo siguiente:

(...) la indemnización de perjuicios no puede cobrarse como pretensión principal dentro de un proceso ejecutivo, pues el juez(a) tendría que proferir una condena en el auto de mandamiento ejecutivo en tal sentido y ello procesalmente no es aceptable desde ningún punto de vista, puesto que sería necesario que haga una valoración probatoria, lo cual es una actividad judicial ajena por completo al proceso ejecutivo y más particularmente al auto de mandamiento de pago. En consecuencia, si el actor lo que reclama es la indemnización de perjuicios deberá acudir, previamente, al proceso declarativo, por lo que mientras no se reconozca en una sentencia, esta cláusula penal no será ni clara ni exigible⁴.”

Finalmente, la Corte Suprema de Justicia sobre el particular indicó lo siguiente:

*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 accesoria 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 prefigurar **la indemnización de perjuicios que deriva del incumplimiento de las obligaciones del contrato respecto del cual se pacta.***

(...) 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 monto⁵.

Nótese que la cláusula penal tiene su génesis en el incumplimiento de una obligación, por ello es considerada como una estimación anticipada de los perjuicios que puedan derivarse de ese incumplimiento teniendo que ser sufragada por la parte incumplida en favor de la que acató sus obligaciones contractuales.

Luego entonces, salta a la obvia lo improcedente que resulta el procedimiento ejecutivo para el cobro de la cláusula penal, pues dicho cobro debe estar precedido de una acción judicial diferente en la que se declare el incumplimiento, momento a partir del cual que prestaría merito ejecutivo, no sería ya el contrato de arrendamiento, sino la sentencia judicial que decreta el incumplimiento y la suma que como pena compensa dicho incumplimiento.

Corolario, este sentenciador vislumbra y concluye que no existe título ejecutivo en contra de la sociedad Inversiones Rafael Eduardo Bolaños SAS, y por ende el Despacho se abstendrá de librar el mandamiento de pago deprecado frente a este, sin que haya lugar a hacer devolución de anexos a la parte ejecutante, pues ante las actuales circunstancias que se viven, la misma fue presentada de forma digital.

³ Proceso radicado bajo la partida No. 2007-236, Magistrado Ponente Dr. Homero Mora Insuasty

⁴ TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA-Sala de Decisión Civil Familia – Unitaria, M.P., Dr. Edder Jimmy Sánchez Calambás, de fecha 16 de marzo de 2016, en el Expediente. 66681-31-03-001-2014-00261-01

⁵ CSJ, SC del 7 de junio de 2002, Rad. n.º 7320



Finalmente, no se reconocerá personería para actuar al abogado Santiago López Murcia por cuanto el poder allegado no cumple con los requisitos necesarios para el otorgamiento del mandato encomendado, pues adolece de presentación personal ante juez, oficina judicial de apoyo o notario según sea el caso (art. 74 del Código General del Proceso) y tampoco se tiene constancia de su otorgamiento mediante mensaje de datos (correo electrónico) remitido por el poderdante al profesional del derecho con indicación “expresa” de la dirección de correo electrónico del apoderado inscrita en el Registro Nacional de Abogados (art. 5 Ley 2213 de 2022), aunado a que el mismo no fue originado desde el correo perteneciente a la sociedad ejecutante, registrado en el respectivo certificado de existencia y representación legal.

En virtud de lo antes consignado, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales,

RESUELVE:

PRIMERO.- Abstenerse de librar el mandamiento de pago solicitado por la sociedad **Faro Inmobiliario SAS**, en contra de la sociedad **Inversiones Rafael Eduardo Bolaños SAS**, por lo dicho en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO.- En firme la decisión, archívense las diligencias, previas las anotaciones respectivas en los registros del Juzgado.

TERCERO.- No Reconocer personería jurídica al abogado Santiago López Murcia identificado (a) con la tarjeta de abogado (a) No. 323.780 del C.S. de la J., por lo dicho en la motiva.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JUAN FELIPE GIRALDO JIMÉNEZ
JUEZ

Firmado Por:
Juan Felipe Giraldo Jimenez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 009
Manizales - Caldas

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: **2d9462322ee6d91f15a3aef6ada5b8cce51b209a4791f026ed6665c02713e383**

Documento generado en 22/08/2023 01:14:11 PM

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