

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
Correo electrónico: [j02pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
PALMIRA-VALLE.

Septiembre, veintidós (22) de dos mil veintiuno (2021).

Providencia:	Auto Interlocutorio No. 2002
Proceso:	Ejecutivo Singular
Radicado No.	765204189002-2020-00233-00
Decisión:	Acepta citación para notificación personal Art. 291 C. General del proceso.
Demandante	Demandado
MARIA DEL CARMEN VARGAS	ISABEL CRISTINA CRUZ

Teniendo en cuenta que la apoderada judicial de la parte demandante, aportó CITACION PARA NOTIFICACION PERSONAL dirigida al demandado(a) ISABEL CRISTINA CRUZ, conforme lo dispone el artículo 291 del C. General del proceso, la cual una vez examinada se advierte que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo en mención.

en consecuencia, el **JUZGADO**,

**RESUELVE:**

**UNICO: ACEPTAR** el envío de CITACION PARA NOTIFICACION PERSONAL dirigida al demandado(a) ISABEL CRISTINA CRUZ, conforme lo dispone el artículo 291 del C. General del proceso.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
Correo electrónico: [j02pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
PALMIRA-VALLE.  
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El Juez,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Camilo Rosero', written over a light-colored rectangular background.

**CAMILO ANDRÉS ROSERO MONTENEGRO**

**JUZGADO 2° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE (Palmira Valle).**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por anotación en  
**estado No. 165 Hoy, septiembre 23 de 2021.**

**De igual forma se fija en el estado electrónico de  
la página web de la Rama Judicial.**

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-02-de-pequenas-causas-y-competencia-multiple-de-palmira/2020n1>

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Isabel Cristina', written over a light-colored rectangular background.

**ISABEL CRISTINA GUTIÉRREZ ORTIZ**  
**Secretaria**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
Correo electrónico: [j02pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
PALMIRA-VALLE.

Septiembre, veintidós (22) de dos mil veintiuno (2021).

Providencia:	Auto Interlocutorio No. 2004
Proceso:	Ejecutivo Singular
Radicado No.	765204189002-2020-00482-00
Decisión:	Acepta citación para notificación personal Art. 291 C. General del proceso.
Demandante	Demandado
Jorge Hely Alfonso Parra	Oscar Oswaldo Ramírez García

Teniendo en cuenta que la apoderada judicial de la parte demandante, aportó CITACION PARA NOTIFICACION PERSONAL dirigida al demandado(a) OSCAR OSWALDO RAMÍREZ GARCÍA, conforme lo dispone el artículo 291 del C. General del proceso, la cual una vez examinada se advierte que cumplen con los requisitos establecidos en el artículo en mención.

en consecuencia, el **JUZGADO,**

**RESUELVE:**

**UNICO: ACEPTAR** el envío de CITACION PARA NOTIFICACION PERSONAL dirigida al demandado(a) OSCAR OSWALDO RAMÍREZ GARCÍA, conforme lo dispone el artículo 291 del C. General del proceso.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
Correo electrónico: [j02pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
PALMIRA-VALLE.  
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El Juez,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Camilo Rosero', written over a light-colored rectangular background.

**CAMILO ANDRÉS ROSERO MONTENEGRO**

**JUZGADO 2° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE (Palmira Valle).  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por anotación en  
**estado No. 165 Hoy, septiembre 23 de 2021.**  
**De igual forma se fija en el estado electrónico de  
la página web de la Rama Judicial.**

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-02-de-pequenas-causas-y-competencia-multiple-de-palmira/2020n1>

A small, handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Isabel', written over a light-colored rectangular background.

**ISABEL CRISTINA GUTIÉRREZ ORTIZ**  
**Secretaria**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
Correo electrónico: [j02pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
PALMIRA-VALLE.

Septiembre, veintidós (22) de dos mil veintiuno (2021).

Providencia:	Auto Interlocutorio No. 2017
Proceso:	Restitución de Inmueble
Radicado No.	765204189002-2021-00195-00
Decisión:	Acepta notificación Decreto 806 de 2020
Demandante	Demandado
MARGARITA ROSA CUCALÓN HERRERA	LUIS ARMANDO MURILLO RETALLAC.

Procede el Despacho a pronunciarse sobre el escrito allegado por el apoderado(a) judicial de la parte demandante el día 14 de septiembre de 2021, en el cual da cumplimiento al requerimiento realizado por este Juzgado a través de providencia interlocutoria No. 1700 del 20 de agosto de 2021.

Teniendo en cuenta lo anterior, y como la parte aclaró en debida forma el requerimiento expuesto en el precitado auto No. 1700, el Despacho dispondrá proceder a revisar la notificación personal dirigida al demandado **LUIS ARMANDO MURILLO RETALLAC**, a los e-mails [armando199320101@gmail.com](mailto:armando199320101@gmail.com) y [Luis.murillo@girosyfinanzas.com](mailto:Luis.murillo@girosyfinanzas.com), de las cuales únicamente tiene certificación de apertura por parte del destinatario la NOTIFICACION remitida al correo electrónico [armando199320101@gmail.com](mailto:armando199320101@gmail.com), la cual una vez revisada, el Despacho encuentra que la misma se encuentra conforme a los lineamientos establecidos en el artículo 8° del Decreto 806 de 2020, por lo tanto, la notificación personal de la parte ejecutada será aceptada por parte de esta judicatura.

Teniendo en cuenta lo anterior, y en virtud de que la mencionada comunicación remitida a esa demandada a su correo electrónico, tiene informe de haber sido entregado a la parte pasiva el día **22 de julio de**



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
Correo electrónico: [j02pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
PALMIRA-VALLE.

**2021.** Entonces, esta instancia judicial contabilizará los términos procesales pertinentes, a partir a partir de dicha fecha, de conformidad con los presupuestos establecidos en el Decreto 806 del 2020.

En consecuencia, el JUZGADO:

**RESUELVE:**

**UNICO: ACEPTAR** la **NOTIFICACION PERSONAL** dirigida al demandado **LUIS ARMANDO MURILLO RETALLAC**, al e-mail [armando199320101@gmail.com](mailto:armando199320101@gmail.com), ya que la misma cumple con los requisitos establecidos en el Decreto 806 del 2020.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El Juez,

**CAMILO ANDRÉS ROSERO MONTENEGRO**

**JUZGADO 2° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE (Palmira Valle).**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por anotación en  
**estado No. 165 Hoy, septiembre 23 de 2021.**

**De igual forma se fija en el estado electrónico de  
la página web de la Rama Judicial.**

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-02-de-pequenas-causas-y-competencia-multiple-de-palmira/2020n1>

**ISABEL CRISTINA GUTIÉRREZ ORTIZ**  
Secretaria

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE PALMIRA

AUTO INTERLOCUTORIO No. 2024  
Radicación No. 76-520-41-89-002-2021-00351-00  
**Palmira, veintidós (22) de septiembre de dos mil veintiuno  
(2021)**

Se resuelve el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante, contra el auto No. 1920 del 10 de septiembre de 2021, proferido dentro del proceso ejecutivo promovido por el señor CARLOS ALFONSO NOSSA SALDARIAGA, contra los señores LEONEL ANGEL SANCHEZ, RAUL FENRANDO GARCIA y YESICA PAOLA SANCHEZ.

### I. ANTECEDENTES

1. A través del auto recurrido, éste juzgado de forma motivada libró mandamiento ejecutivo en contra de la parte demandada; sin embargo, atendiendo el presupuesto establecido en el artículo 430 del C.G.P., esta judicatura adecuó el precitado auto de mandamiento a lo que jurídicamente se considera legal; razón por la cual, el Despacho se abstuvo de librar mandamiento de pago por los conceptos de “Aseo del inmueble con sus Implementos de seguridad y aseo” y “la Cláusula penal compensatoria”, reclamados por la parte actora en su escrito demandatorio, atendiendo a que dichas pretensiones efectuadas, no son propias de los procesos de ejecución, sino, que su discusión y reclamación, está condicionada a que en un trámite declarativo o cognoscitivo se demuestre el efectivo incumplimiento por parte del(los) demandado(s). Por lo tanto, es necesario que un funcionario judicial competente, mediante providencia declare dicha inobservancia o incumplimiento de la parte pasiva, y de esa forma el actor se encuentre legitimado para solicitar procesalmente su cancelación o pago en la forma pretendida.
2. Inconforme con dicha providencia, la parte demandante interpuso recurso de reposición contra la decisión adoptada en el numeral dos (2) de la parte resolutive del mencionado auto No. 1920 del 10 de septiembre de 2021, pues afirma que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito, presta mérito ejecutivo, por lo tanto, al

haber sido firmado por las partes, y al haber incumplimiento de los arrendatarios, se debe ejecutar los conceptos reclamados (*Aseo del inmueble con sus Implementos de seguridad y aseo y la Cláusula penal compensatoria*), atendiendo los lineamientos del artículo 14 de la Ley 820 de 2003 y la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.

3. El recurso presentado se tramitará directamente sin necesidad de correr traslado a la parte demandada, pues la misma dentro del presente caso, aún no se encuentra notificada.

## II. CONSIDERACIONES

El recurso de reposición se encuentra consagrado en el artículo 318 del Código General del Proceso, en contra de los autos que dicte el funcionario judicial y tiene como finalidad que el Juez que haya proferido la providencia objeto de discusión, la revise a efectos de determinar si es necesario confirmarla, revocarla o corregirla, caso en el cual deberá proferirse la pertinente decisión.

En ese orden de ideas, es factible afirmar que el recurso de reposición tiene por objeto que el mismo funcionario judicial examine el auto proferido y recurrido, examen que se centra únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el recurrente sobre dicha providencia, y así determinar si su decisión está o no conforme a derecho.

De ahí que el inciso tercero del mencionado artículo 318 exponga *“El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto”*. (Subrayado fuera de texto).

Ahora bien, el recurso de la parte ejecutante contra el auto No. 1920 del 10 de septiembre de 2021, no prosperará, pues en consideración de este Juzgado, no le asiste la razón jurídica a la recurrente, como a continuación se detallará.

El impugnante como sustento central de su recurso, afirma que en el presente caso, existe un contrato escrito de arrendamiento de vivienda urbana, debidamente firmado o suscrito por los demandados, y por lo tanto, sostiene que el mismo presta mérito ejecutivo; pues afirma que hubo incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de los arrendatarios; de ahí que en aplicación a lo dispuesto artículo 14 de la Ley 820 de 2003 y la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, manifieste que es factible que se libre mandamiento de pago en contra de los ejecutados por los conceptos de *“Aseo del inmueble con sus Implementos de*

*seguridad y aseo y la Cláusula penal compensatoria*". Además, el recurrente en su memorial textualmente indica: *"Por esto solicito señor juez se me tenga en cuenta el pago de la cláusula penal compensatoria y los productos de aseo del inmueble con sus implementos. Y no estoy solicitando perjuicios"*. (Sic).

Ahora, en consideración de esta judicatura, las pretensiones derivadas de los conceptos de *"Aseo del inmueble con sus Implementos de seguridad y aseo y la Cláusula penal compensatoria"*, no pueden ser cobradas o reclamadas a través del presente proceso de ejecución, tal como se procederá a explicar con base en las siguientes consideraciones:

- El Despacho rememora que la finalidad y objeto de un proceso ejecutivo, como su nombre lo indica es ejecutar o efectivizar la obligación clara expresa y exigible, que se desprende de la existencia de un derecho cierto que se incorpora en un documento jurídicamente denominado título ejecutivo, el cual debe provenir o ser suscrito por el deudor o de su causante; de ahí que lo que se persigue en este tipo procesal, es la satisfacción o cumplimiento efectivo por parte del deudor de la obligación y/o prestación a favor del acreedor demandante que cuente con el precitado título ejecutivo.

Por lo tanto, al tenor de lo establecido en el artículo 422 del C.G.P., NO es factible reclamar en este tipo procesal (ejecutivo), la cancelación de prestaciones que no revistan la condición de ser absolutamente claros, expresos y cuyo vencimiento, condición o plazo, se haya cumplido (exigibilidad).

- En el sub lite, la parte actora está reclamando prestaciones supuestamente adeudadas por los señores LEONEL ANGEL SANCHEZ, RAUL FENRANDO GARCIA y YESICA PAOLA SANCHEZ, que se derivan de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el cual, manifiesta la parte ejecutante fue incumplido por parte de los arrendatarios.

Ahora, conviene resaltar que el presente asunto ejecutivo está recién iniciando (pues aún no se ha trabado la litis), de ahí que, hasta el momento, el hecho o la afirmación sentada por parte del demandante referente al aparente incumplimiento contractual de los arrendatarios, es un supuesto fáctico que NO se encuentra efectivamente demostrado en este asunto; lo anterior, recordando que procesalmente las afirmaciones realizadas por una de las partes NO son prueba de los hechos que ellos alegan. En palabras de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, *"con arreglo al principio universal de que nadie puede hacerse su propia prueba, una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones. Sería desmedido que alguien pretendiese que lo que afirma en un proceso se tenga por verdad, así y todo sea muy acrisolada la solvencia moral que se tenga. Quien afirma un hecho en*

*un proceso tiene la carga procesal de demostrarlo con alguno de los medios que enumera el artículo 175 del C. de P. C., con cualesquiera formas que sirvan para formar el convencimiento del juez. Esa carga, que se expresa con el aforismo onus probandi incumbit actori, no existiría si al demandante le bastara afirmar el supuesto de hecho de las normas y con eso no más quedar convencido el juez” (sentencia del 12 de febrero de 1980).*

- Siendo así las cosas, generalmente no es factible reclamar mediante un trámite ejecutivo, prestaciones derivadas de una relación contractual, mientras no se demuestre que material y efectivamente se presentó o hubo incumplimiento de la convención y de las obligaciones por parte de uno de los contratantes; sin embargo, existen excepciones a esa regla, pues en determinados eventos expresamente regulados por el legislador, se ha establecido que algunas prestaciones pueden ser reclamadas ejecutivamente y de forma directa por parte de sus acreedores; lo anterior, pues normativamente se han definido situaciones en donde la ley de forma textual estipula que ciertos documentos o situaciones prestan mérito ejecutivo inmediato; por lo tanto, procesalmente se abre paso a la excepcional y expedita vía ejecutiva.

A manera de ejemplo, conviene recordar que nuestros legisladores han determinado el alcance ejecutivo directo de ciertos documentos, tales como: la póliza de seguro (art. 1053 del Código de Comercio), primera copia de los créditos hipotecarios (art. 38 Decreto 2148 de 1983), los títulos valores (arts. 620, 625 y 626 del Código de Comercio), primera copia de un acta de conciliación (art. 1 Ley 640 de 2001), etc.

- En el caso de marras, la parte actora a través de este proceso de ejecución, está reclamando prestaciones derivadas de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito con los arrendatarios; por lo tanto, resulta pertinente recalcar que, frente a esta situación específica, nuestros legisladores determinaron de forma diáfana cuáles son las obligaciones que se pueden ejecutar directamente dentro de una relación contractual de arrendamiento. De ahí que el artículo 14 de la Ley 820 de 2003 (régimen de arrendamiento de vivienda urbana), establece con claridad y determinación que situaciones prestan directamente mérito ejecutivo para su cobro jurídico, tal como se desprende de la lectura de la precitada norma:

***“Artículo 14. Exigibilidad. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la***

*presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda”*. (Subrayado fuera de texto).

Entonces, como se puede observar de la norma en comento, NO todas las prestaciones, compromisos u obligaciones establecidas por los contratantes dentro de una convención suscrita, presta mérito ejecutivo directo, pues el legislador determinó que, para los casos de arrendamiento de vivienda urbana, se pueden demandar ejecutivamente las obligaciones dinerarias que necesariamente se derivan del contrato (cánones o precio del arrendamiento); y asimismo, se estableció que es ejecutable el pago de las deudas que por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes haya dejado de pagar el arrendatario.

Ahora, la norma en comento que regula de forma específica este tipo de contrato (arrendamiento vivienda urbana), NO mencionó nada acerca de la viabilidad ejecutiva de la cláusula penal compensatoria, y menos se refiere a los rubros derivados de los conceptos de *“Aseo del inmueble con sus Implementos de seguridad y aseo”*; por lo tanto, NO le asístete la razón jurídica al recurrente cuando afirma que esos reclamos que pretende en su demanda ejecutiva, encuentran su respaldo en lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, pues como se explicó, dicha disposición normativa no estableció el mérito ejecutivo de las reclamaciones concretas por las cuales el impugnante actualmente se queja, y que en consideración de esta judicatura, requieren que se demuestre el efectivo incumplimiento por parte de los arrendatarios para su reclamación, situación que debe ventilarse a través de un proceso de tipo declarativo.

- Siendo así las cosas, en el caso objeto de estudio, el Juzgado obró conforme a derecho, pues atendiendo los lineamientos establecidos en el artículo 430 del C.G.P., esta agencia judicial, mediante el auto No. 1920 del 10 de septiembre de 2021, adecuó el mandamiento de pago en contra de los ejecutados, por las obligaciones naturales del proceso ejecutivo (prestaciones claras, expresas y exigibles); de ahí que en esa providencia, el Despacho motivadamente se abstuvo de librar mandamiento ejecutivo por los conceptos de *“Aseo del inmueble con sus Implementos de seguridad y aseo”* y *“la Cláusula penal compensatoria”*.

La determinación que adoptó el Juzgado, no fue caprichosa, pues como se le indicó al demandante en el auto inadmisorio, frente al cobro de la cláusula penal derivada de un contrato de arrendamiento, nuestra Jurisprudencia Nacional, ya se ha pronunciado, estableciendo:

*(...) teniendo en cuenta que la cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción penal 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 proceso declarativo correspondiente, la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente**". (Consejo de Estado – Sentencia 18410 de 2001. M.P. Alier Eduardo Hernández).*

En el mismo sentido, sobre la improcedencia del cobro de la Cláusula Penal en un trámite de ejecución, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Tunja en providencia del 19 de julio del año 2007, estableció:

*“(...) sobre el segundo aspecto, respecto a la cláusula penal, por hallar su fuente jurídica en el incumplimiento de uno de los contratantes, **su demostración no puede surgir del mismo contrato toda vez que lo hace de hechos posteriores, por lo que cuando se reclame ha de cuestionarse el incumplimiento, para lo cual es escenario ideal el proceso declarativo**. Y, de otra parte, porque por regla general la exigibilidad es incompatible con el cumplimiento de la obligación principal, por lo que el contratante cumplido está compelido a elegir entre la exigencia de la obligación principal o la pena porque así lo manda el artículo 1594 del Código Civil...” (Subrayado fuera de texto).*

Esta determinación, acerca de la NO procedencia del cobro de la cláusula penal dentro de un proceso ejecutivo, ha sido reiterada por varias agencias judiciales, en múltiples providencias, a manera de ejemplo se describe las siguientes:

- Juzgado 6 Civil Municipal de Medellín, Auto del 26 de febrero de 2007, Rad. 2006-0160.
- Juzgado 16 Civil del Circuito de Medellín, Auto del 1 de junio de 2009, Rad. 2009-0169.
- Juzgado 1 Civil Municipal Pereira Risaralda, Auto del 10 de diciembre de 2020, Rad. 2020-726.
- Juzgado 27 Administrativo de Medellín, Auto del 21 de enero de 2013, Rad. 20130005.
- Juzgado 28 Civil Municipal Medellín, Auto del 5 de agosto de 2014, Rad. 20141397.  
(entre otras providencias).

Asimismo, la negativa del cobro de la cláusula penal, dentro de un proceso de ejecución, encuentra su respaldo jurídico, en que la pena reclamada es una obligación condicionada a la demostración de un hecho futuro e incierto del

incumplimiento contractual; razón por la cual, resulta absolutamente necesario probar dicha condición dentro de un trámite declarativo para hacerla exigible. De ahí que el artículo 1542 del Código Civil dispone que *"no puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente"*; por su parte el artículo 1592 ibídem, establece que la pena se hace exigible cuando el deudor *"no ejecuta o retarda la obligación principal"*; y, finalmente el artículo 427 del C.G.P., prescribe que para hacer exigible ejecutivamente una obligación condicional debe allegarse con la demanda *"la prueba del cumplimiento de la condición"*.

Ahora, frente al cobro del concepto de *"Aseo del inmueble con sus Implementos de seguridad y aseo"*, esta agencia judicial, encuentra que dicha reclamación, tampoco es factible pretenderla o ejecutarla dentro de un trámite ejecutivo, pues en el presente caso, el demandante reclama que se le cancele la suma de \$60.000 M/cte, por dicho concepto; sin embargo, para demostrar la exigencia de dicho rubro, la parte actora acompañó la factura de venta No. 0111 emitida por la Inmobiliaria e Inversiones Los Coches; empero, dicha prueba documental NO fue suscrita ni proviene del deudor o de su causante (Art. 422 C.G.P); por lo tanto, dicha factura no presta directamente merito ejecutivo en contra de los señores LEONEL ANGEL SANCHEZ, RAUL FENRANDO GARCIA y YESICA PAOLA SANCHEZ; de ahí que para reclamar esa pretensión de carácter dinerario, la parte actora deberá adelantar el correspondiente proceso declarativo (pues se trata de una situación incierta), en donde de forma material se demuestre el incumplimiento contractual de los arrendatarios frente a dicha reclamación; razón por la cual, su ejecución, dependerá de que un Juez competente a través de un proceso cognoscitivo (declarativo), analizando el material probatorio pertinente, declare mediante providencia judicial en firme, que los rubros derivados de dicha factura, efectivamente corresponden a un acto u omisión de las obligaciones contractuales proveniente de la parte arrendataria (situación que en el sub lite, no ha acontecido).

- Finalmente, el Despacho no olvida que el impugnante dentro de su recurso expresamente manifestó: *"(...) solicito señor juez se me tenga en cuenta el pago de la cláusula penal compensatoria y los productos de aseo del inmueble con sus implementos. Y no estoy solicitando perjuicios"*. (Sic).

El Juzgado no comparte la postura esgrimida por el recurrente; lo anterior, pues al pretender exigir el cobro de la cláusula penal de tipo compensatoria, el demandante procesalmente en realidad está reclamando perjuicios derivados del supuesto incumplimiento de sus arrendatarios; lo anterior, recordando que en este asunto la parte ejecutante NO está exigiendo ese rubro por la mora o retardo (perjuicio moratorio); sino que en el sub lite, la parte ejecutante reclama la pena en compensación de los perjuicios derivados del aparente incumplimiento (perjuicio compensatorio).

Al respecto, nuestra doctrina ha determinado: *“La **cláusula penal compensatoria** tiene como finalidad compensar por los perjuicios derivados del incumplimiento del contrato, que viene a cumplir la función de indemnización. Al incumplir el contrato se causa un perjuicio a la otra parte, perjuicio que debe ser compensado en la forma en que se haya acordado en el contrato mediante la cláusula penal.”*<sup>1</sup>. (Subrayado fuera de texto)

De ahí que si la parte actora, con su demanda reclama el pago de las obligaciones principales (cánones de arrendamiento y servicios públicos dejados de cancelar), jurídicamente NO puede pretender que se ejecute a la parte pasiva, también por el cumplimiento de la cláusula penal de carácter compensatorio, pues como su nombre lo indica, dicho reclamo compensa en perjuicios el incumplimiento de la obligación principal por parte del deudor. Al respecto nuestra Jurisprudencia Nacional ha determinado:

*“(…) las señaladas imprecisiones se oponen al criterio establecido por la Corte que deben tenerse en cuenta a la hora de ponderarse la viabilidad del cobro por vía ejecutiva de la cláusula penal, pues dependiendo de su naturaleza compensatoria o moratoria, sólo resulta exigible una de ellas, junto a la obligación principal, si de manera expresa así se ha convenido.*

*Así, cuando el artículo 1594 del Código Civil señala que “(…) ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio (…)”, se está frente una **cláusula penal compensatoria**, en donde el acreedor puede escoger entre la satisfacción de la obligación principal o, exigir la pena, **pero nunca reclamar ambas, porque elegida una se excluye la otra**”. (Corte Suprema de Justicia Sentencia STC047-2021, del 20 de enero de 2021) (Subrayado fuera de texto).*

Siendo así las cosas, el Juzgado actuando en derecho, adecuó el presente trámite procesal a lo que jurídicamente se considera legal (Art. 430 C.G.P); y, motivadamente libró mandamiento ejecutivo en contra de los demandados, por lo que procesalmente es factible reclamar dentro de los trámites de tipo ejecutivos; razón por la cual, esta agencia judicial no accederá a la reposición interpuesta.

Finalmente, el Juzgado aclara que el hecho de que el Despacho no haya librado mandamiento de pago por los rubros de *“Aseo del inmueble con sus Implementos de seguridad y aseo y la Cláusula penal compensatoria”*; no

---

<sup>1</sup> Ver en: <https://www.gerencie.com/clausula-penal-en-los-contratos.html#:~:text=La%20cl%C3%A1usula%20penal%20compensatoria%20tiene,cumplir%20la%20funci%C3%B3n%20de%20indemnizaci%C3%B3n.>

implica denegación a la garantía fundamental del acceso a la administración de justicia; lo anterior, pues la parte actora perfectamente puede ejercer su derecho de acción y adelantar el trámite declarativo correspondiente, para solicitar dichas pretensiones inciertas y aún no comprobadas; lo anterior, con la finalidad de que un funcionario judicial competente, analizando el material probatorio pertinente, establezca mediante providencia judicial, si esas pretensiones son (o no) jurídicamente procedentes ante un eventual incumplimiento demostrado de los arrendatarios.

### III. COSTAS

No habrá lugar a condena en costas en esta instancia, en atención a lo previsto en el numeral 8º del artículo 365 del Código General del Proceso.

### IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Palmira, Valle, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO: NO REPONER** el auto **No. 1920 del 10 de septiembre de 2021**, atendiendo las consideraciones de la presente providencia.

**SEGUNDO: SIN COSTAS** en esta oportunidad por no aparecer causadas.

Notifíquese,

El Juez,



**CAMILO ANDRES ROSERO MONTENEGRO**

**JUZGADO 2° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE (Palmira Valle).  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por anotación en  
**estado No. 165 Hoy, septiembre 23 de 2021.**

**De igual forma se fija en el estado electrónico de  
la página web de la Rama Judicial.**

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-02-de-pequenas-causas-y-competencia-multiple-de-palmira/2020n1>



**ISABEL CRISTINA GUTIÉRREZ ORTIZ  
Secretaria**