

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DE ANTIOQUIA
JUZGADO DECIMO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
Medellín, veintiocho de julio de dos mil veinte (2020)

Radicado. 050014003017-2020-00228- 00
Proceso: EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA
Demandante: FANNY DEL SOCORRO MONSALVE PUERTA
Demandada: GUILLERMO LEON LOPEZ LOPERA
OLGA PATRICIA MONSALVE QUINTERO
ASUNTO. Deniega Mandamiento de Pago

1. OBJETO

Una vez efectuado un estudio tanto al escrito de demanda como al título ejecutivo aportado con la misma, advierte el Despacho que deberá denegarse, tal como pasará a motivarse.

2. CONSIDERACIONES

2.1. Del estudio del título allegado con la solicitud de demanda (Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble) es importante resaltar que de conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso, para que una obligación pueda demandarse ejecutivamente requiere las siguientes características:

1. Que la obligación sea *expresa*: Quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada y patente.

2. Que sea *clara*: Esto es, que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (crédito) como sus sujetos (acreedor y deudor).

3. Que sea *exigible*: Significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o que, habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquel o cumplido esta.

4. Que la obligación *provenga del deudor o de su causante*: El título ejecutivo exige que el demandado sea el suscriptor del correspondiente documento o heredero de quien lo firmó o cesionario del deudor con consentimiento del acreedor.

5. Que el documento constituya *plena prueba contra el deudor*: La plena prueba es la que por sí misma obliga al juez a tener por probado el hecho a que ella se refiere, o, en otras palabras, la que demuestra sin género alguno de duda la verdad de un hecho, brindándole al juez la certeza suficiente para que decida de acuerdo con ese hecho. Por consiguiente, para que el documento tenga el carácter de título ejecutivo, deberá constituir plena prueba contra el deudor, sin que haya duda de su autenticidad y sin que sea menester complementarlo con otro elemento de convicción, salvo los eventos de título complejo como en el presente caso.

2.2. El título ejecutivo complejo. Puede aducirse como título ejecutivo un documento o un conjunto de ellos que cumpla con las exigencias legales para su cobro ejecutivo. Debe entenderse que, con relación a la ejecución de obligaciones con base en varios documentos contentivos en su conjunto de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, la doctrina y la jurisprudencia han consentido en establecer que se está en presencia de un **título ejecutivo complejo**, el cual: *“en realidad, no se confunde con el documento, más sí con el derecho del acreedor. Ese derecho es uno y se compone de varios elementos... esos elementos pueden provenir de varios documentos. En ese caso se habla, por consiguiente, de título complejo”*¹.

Por ello, debe entenderse que su confección real resulta de un conjunto documental con estrecha vinculación entre cada integrante, de tal manera que de ese cuerpo compuesto puedan predicarse los elementos propios de las acreencias ejecutables, traducidas finalmente en concurrencias obligacionales claras, expresas y exigibles.²

2.3. Cláusula Penal

La cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, su exigibilidad se encuentra condicionada 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-Sala de lo Contencioso Administrativo-Sección tercera.

Indica el Art. 368 del Código General del Proceso: Asuntos sometidos al trámite del proceso verbal. “Se sujetará al trámite establecido en este Capítulo todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial”. Para el presente caso en concreto el trámite apropiado para solicitar el pago de la indemnización por la cláusula penal, no es por la vía ejecutiva, sino por los trámites del proceso Verbal. Ahora no es procedente que se libre mandamiento ejecutivo por la cláusula penal, pues así lo dijo el H. Corte Supremo de Justicia en sentencia del 10 de febrero de 1932: “Si no se demandó la resolución de contrato o su cumplimiento, mal puede condenarse a la multa que se estipuló en la cláusula penal, para caso de incumplimiento. La multa es una consecuencia de la falta de cumplimiento del contrato, y si este incumplimiento no se decreta, mal puede cobrarse la multa”. En providencia del 9 de abril de 1975 reiteró este concepto.

2.4. Caso concreto. Revisado el título arrimado al proceso, COPIA DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE (1 a 6) y COPIA DE PAGARE DEBIDAMENTE AUTENTICADO (fl.15 y 16).

Como hechos de la demanda, informó el demandante que entre las partes, demandante y demandado, se suscribió contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble identificado con folio inmobiliario No.01N-5240746 por valor de \$190.000.000, dándose un primer pago de \$60.000.000, un segundo pago \$90.000.000 y un **tercer pago de \$40.000.000**, cumpliéndose con los dos primeros pagos, y que el tercer pago que debían hacerlo el 1 de noviembre de 2019 se

¹Parra Benítez, Jorge. *Derecho Procesal Civil*. Medellín: Sello Editorial. 1ª edición 2010. p. 367.

²Ibíd.

canceló el 10 de febrero de 2020, dándose el incumplimiento contractual pactado en la cláusula décima del mismo.

El demandante pretende se libre mandamiento de pago por clausula penal y de capital e intereses debidos en contra de GUILLERMO LEON LOPEZ LOPERA Y OLGA PATRICIA MONSALVE QUINTERO en favor de FANNY DEL SOCORRO MONSALVE PUERTA por la suma de **\$22.121.450** con sus respectivos intereses moratorios, discriminados de la siguiente manera:

1º. Por \$3.121.450 por concepto de capital ya que al momento en que la parte demandada canceló los \$40.000.000 habían pasado 3 meses y 10 días, causando unos intereses por este valor, los cuales fueron abonados en primer lugar a intereses.

2º. \$19.000.000 a título de pena del 10% por el incumplimiento por mora sobre la suma de \$190.000.

3º. Más los intereses a la tasa máxima sobre dicha suma.

Adujo que DICHAS OBLIGACIONES ESTÁN SOPORTADAS EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

También reposa a folio 7 al 14 copia de la escritura pública No.4036 del 30 de septiembre de 2019 de la Notaría Octava del Círculo de Medellín contentiva de los siguientes actos:

1. Venta por \$190.000.000
2. Hipoteca abierta de primer grado \$90.000.000
3. Venta de FANNY DEL SOCORRO MONSALVE PUERTA (representada por JENIFER DENIS CADAVID LONDOÑO) a favor de GUILLERMO LEON LOPEZ LOPERA Y OLGA PATRICIA MONSALVE QUINTERO
4. Hipoteca a favor de COOFINEP COOPERATIVA FINANCIERA con NIT. 890901177-0

Dichos actos recaen sobre los bienes inmuebles identificados así:

- a. Apartamento Número 1102 destinado a vivienda que hace parte integrante de las Torre de Apartamentos de la Urbanización Colores de Mediterráneo P.H. con folio inmobiliario No.01N-5240703.
- b. Parqueadero No.9 inmueble destinado a parqueadero de vehículos que hace parte integrante de la Urbanización Colores de Mediterráneo P.H. ubicado en el subnivel 2 con folio inmobiliario No.01N-5240746.

En los hechos de la demanda, en primer numeral, solo se hace referencia al folio inmobiliario No.01N-5240746 refiriéndose al valor total del negocio por \$190.000.000, anexándose además con las demanda solo copia del folio inmobiliario No.01N-5240703.

De la anotación No.011 del folio inmobiliario No.01N-5240703 se desprende el registro de la escritura pública No.4036 del 30 de septiembre de 2019 COMPRAVENTA suscrita entre las partes.

Por todo lo anterior, se vislumbra que la parte demandada dio cumplimiento a lo pactado en el contrato de promesa de compraventa de inmueble, al haberse registrado y protocolizado la compraventa objeto de este proceso por el que la parte demandante pretende el cobro de la cláusula penal por el cumplimiento retardado de lo pactado.

En cuanto al cobro de la cláusula penal, ésta halla su fuente en el incumplimiento que pende de una declaración, cuya vía no es el proceso ejecutivo, en el que pese a que se pueden discutir e introducir hechos nuevos mediante excepción en ejercicio del derecho de defensa, no resulta admisible que desde la presentación de la demanda el título ofrezca dudas que demeriten su carácter contentivo de obligación clara, expresa y exigible, encuentra el Juzgado que, cuando se pretende cobro de intereses de mora y “PENA POR LA MORA”, en los términos del artículo 1594 del C. Civil, también se incurre en doble cobro al tener origen en una fuente común de conformidad con lo prescrito en los artículos 1600 y 1617 del Código Civil, y en consecuencia una indebida acumulación de pretensiones al tenor del artículo 82 del estatuto procesal civil, teniendo en cuenta lo señalado por el tratadista Jorge Suescun Melo en su obra Derecho Privado:

“En síntesis, la función de apremio sólo se presenta cuando las partes deben pactar expresamente la acumulación de la pena con el cumplimiento de la obligación principal o con el pago de la indemnización de perjuicios, lo cual no acontece cuando se trata de reparar perjuicios ocasionados por el simple retardo, pues su acumulación es automática. Por ende, no puede hablarse de cláusula penal de apremio para el caso de retardo en el pago de las obligaciones de dinero, para las cuales, por lo demás, no suele pactarse cláusula penal compensatoria, pues consistiendo por regla general la pena en una suma de dinero, no podría decirse que el objeto de la pena reemplaza el de la obligación principal, ya que siendo el numerario un bien de género no es dable hablar de sustitución y por tanto se tratará siempre del pago de la prestación principal. --- Adicionalmente, habida cuenta que la acumulación de la pena –si cumple función de apremio- con la obligación principal e incluso con la indemnización de perjuicios, podría dar lugar a excesos y a abusos en contra de los deudores, la ley estableció ciertos límites para la protección de los obligados, admitiendo tal acumulación hasta un monto que no supere el doble del valor de la obligación principal, de acuerdo con lo preceptuado por el inciso 1º del artículo 1601 del Código Civil. Pero el legislador dejó bien claro que dicha regla no es aplicable al mutuo, en el cual el acreedor sólo podrá exigir el interés moratorio dentro de los parámetros que ha establecido nuestro régimen jurídico. Esto reafirma nuestra posición en el sentido de que la mora en el pago de sumas de dinero no puede repararse mediante el régimen general de la cláusula penal y, por ende, no puede pretenderse acumularla a los intereses de mora, ni siquiera en la hipótesis de que cumpla una función de apremio, ya que la mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias se rige por reglas particulares, según las cuales los daños resultantes se reparan única y exclusivamente con los intereses moratorios, tal y como se desprende igualmente del artículo 1617 de Código Civil. --- (...) --- Con esta mora ya no vale la pena tratar de imponer cláusulas penales, o de acudir a otra clase de mecanismos de efectos similares y de múltiples nombres, como “sanción pecuniaria”, “multa diaria”, etc., pues en cualquier evento todas las erogaciones que ellas obliguen hacer al deudor, como consecuencia del incumplimiento de las prestaciones a su cargo, se considerarán y computarán como intereses de mora, de

manera que todas sumadas no podrá exceder del máximo permitido por el legislador o por autoridad monetaria.”³

Amén, de lo anterior, la cláusula penal no puede ser objeto de cobro ejecutivo, toda vez que ya se encuentra registrada la escritura pública No.4036 del 30 de septiembre de 2019 de COMPRAVENTA suscrita entre las partes.

Por todo lo anterior, se vislumbra que la parte demandada dio cumplimiento a lo pactado en el contrato de promesa de compraventa de inmueble, al haberse registrado y protocolizado la compraventa objeto de este proceso por el que la parte demandante pretende el cobro de la cláusula penal por el cumplimiento retardado de lo pactado.

Por tanto, como se está demandando ejecutivamente con base en documentos que no alcanzan la categoría de títulos ejecutivos, habrá de negarse el mandamiento de pago solicitado por la parte demandante respecto a los documentos antes aludido.

Consecuencia, EL JUZGADO

RESUELVE:

PRIMERO. Negar el mandamiento de pago impetrada con el escrito de demanda.

SEGUNDO. Ordenar la devolución de los referidos documentos sin necesidad de desglose.

NOTIFIQUESE

MARÍA INÉS CARDONA MAZO
JUEZ

mn

³ Suescun Melo, Jorge. Derecho Privado. Tomo I. Segunda Edición. Editorial Legis. Págs. 545 y 546.