

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI

AUTO: 2048
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR (MÍNIMA CUANTÍA)
DEMANDANTE: MARIA ISABEL ALFARO MORALES
DEMANDADA: MULTINVERSIONES DEL VALLE SAS
RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2023-00489-00.

DOCE (12) DE JULIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

De la revisión de la presente demanda y en pro de realizar pronunciamiento sobre la admisibilidad del presente asunto, debe decirse que es incuestionable que el propósito del proceso ejecutivo es la satisfacción al actor de una obligación que está a su favor y a cargo del demandado.

La aludida obligación ha de constar en un documento que cumpla con las exigencias establecidas en el art. 422 de nuestra codificación procesal, y por lo que es menester que exista un título ejecutivo del cual se desprenda una obligación clara expresa y exigible.

En relación con los mentados requisitos, tenemos que, respecto a la **claridad** de la obligación, jurisprudencia y doctrina concuerdan en que ella hace alusión a la lectura fácil de la misma, motivo por el cual no se pueden tener en cuenta las obligaciones ininteligibles o confusas, y las que no contienen en forma incuestionable su alcance y contenido.

La obligación es **expresa** cuando está formulada a través de palabras, y sin que para deducirla sea indispensable acudir a racionios o elucubraciones que conlleven a un esfuerzo mental. Por ello, no son de tener en cuenta las obligaciones implícitas o presuntas.

La obligación es **exigible** cuando puede demandarse inmediatamente en virtud de no estar sometida a plazo o condición, o el plazo se ha cumplido o acaecido la condición.

Ahora bien, es de tener en cuenta que la demandante pretende: “A. *Sírvase librar mandamiento de pago por 2.800.000 COP por concepto de incumplimiento de obligación del artículo 8 numeral 1 de la ley 820 de 2003.* B. *Se pretende libre mandamiento ejecutivo por el valor de los 12 meses de arrendamiento 11.520.000. COP*”.

Lo anterior argumentando que lo pretendido se desprende del contrato de arrendamiento, del inmueble ubicado en la dirección CALLE 15 A 73-35 APARTAMENTO 402 BARRIO PRADOS DEL LIMONAR, donde figura como arrendador MULTINVERSIONES DEL VALLE SAS y arrendataria la señora MARIA ISABEL ALFARO MORALES, indicando que el arrendador

se rehúsa a recibir el inmueble por considerar que el mismo no se encuentra en buen estado de servicio, sanidad y seguridad.

Descendiendo a nuestro caso de estudio, y en atención a las pretensiones, tanto el valor correspondiente a la cláusula penal y cánones de arrendamiento considera el despacho que no se avizora una obligación clara, expresa y exigible, por cuanto las mismas se encuentran condicionadas al incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, siendo necesario para el suscrito que previa ejecución de la pena, se declare el incumplimiento en cabeza de la arrendadora.

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 proceso declarativo correspondiente, la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente”¹

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 el documento que prestaría mérito 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.

Por otra parte, y no por menos importante la cláusula penal se pactó favor de la parte arrendadora, no así para el arrendatario, es decir, quien puede cobrar la misma es el arrendador, y quien sufre la misma y por tanto debe pagarla, es el arrendatario.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado

RESUELVE:

¹ Proceso radicado bajo la partida No. 2007-236, Magistrado Ponente Dr. Homero Mora Insuasty.

PRIMERO: ABSTENERSE de librar mandamiento de pago por ausencia de título ejecutivo con fundamento en las consideraciones antes expuestas.

SEGUNDO: Ejecutoriado el presente auto, **ARCHÍVESE** el proceso previa cancelación de su radicación en el libro respectivo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

(76001-40-03-002-2023-00489-00.)

ARAR