



Radicado: 080014189008 – 2023 – 01142 – 00
Proceso: EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA
Demandante: SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. “SPA INC. S.A.S.” –Nit N°. 805.000.082-4
Demandado: CIRO ANTONIO MARIÑO BERMUDEZ – C.C. N° 91340624 Y
BENJAMIN PAREJO ROMERO– C.C. N° 73267926

INFORME SECRETARIAL: Señora Juez, a su despacho la presente demanda, que correspondió a este despacho Judicial en fecha 3 de noviembre de 2023. Y fue recibida por este Juzgado, correspondiéndole como número de radicación 080014189008 – 2023 – 01142 – 00. Sírvese proveer.

Salud Llinas Mercado
Secretaria

JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, CONVERTIDO
TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DE BARRANQUILLA, FEBRERO VEINTE (20) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

Como quiera que la demanda se atempera a las prescripciones de orden formal consagradas en los artículos 82 y 89 del Estatuto General del Proceso, además de estar acompañada de los anexos generales y especiales consagrados en el canon 84 del apud normativo en comento. Y como del título valor que se anexa a la demanda reposa el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA, se desprende a favor del ejecutante una obligación clara, expresa y exigible de pagar una suma líquida de dinero, artículo 422 *ibídem*; resulta viable librar el mandamiento ejecutivo deprecado.

Pies bien, con relación a la cláusula penal, el despacho debe indicar que no es este el escenario judicial para su cobro, pues la pena es una obligación condicionada al hecho futuro e incierto del incumplimiento y que, por tanto, resulta necesario probar dicha condición para hacerla exigible. Encuentra acomodo en el artículo 1542 del C.C., que dispone que *"no puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente"*; en el artículo 1592 del mismo código, que establece que la pena se hace exigible cuando el deudor *"no ejecuta o retarda la obligación principal"*; y en el artículo 490 del C.P.C. –427 del C.G.P. -, que prescribe que para hacer exigible ejecutivamente una obligación condicional debe allegarse con la demanda *"la prueba del cumplimiento de la condición"*

Además, la condición de que se trata es suspensiva porque la obligación penal a ella subordinada no nace ni se hace exigible sino por el cumplimiento de esa condición (incipet a conditione) (art. 1536). Por ello dispone el artículo 1594: *"Antes de constituirse el deudor en mora [si la obligación es positiva], no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal..."*. Esto es claro: la obligación penal todavía no ha nacido. Y si la obligación principal es negativa, mientras el deudor no realice el hecho prohibido, el acreedor tampoco puede exigir la pena, porque, según las voces del artículo 1595, en esta solo se incurre *"desde que se ejecuta el hecho de que el deudor se ha obligado a abstenerse"*

De otro lado, 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, y la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente.

Por lo anterior, y como quiera que el proceso ejecutivo lo que se persigue es la satisfacción de las obligaciones expresas, claras y exigibles, y para determinar la procedencia de la cláusula penal u otro perjuicio se requiere un proceso que declare la existencia del incumplimiento de una de las partes en lo pactado y el derecho al cobro de dicha cláusula, así como la causación de perjuicio, tal

CLRC



reclamación que no resulta viable a través del proceso de ejecución, y por ello no se librará el mandamiento de pago deprecado, por concepto de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento que sirve de base de ejecución en este proceso.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Diecisiete Civil Municipal De Barranquilla, convertido transitoriamente en Juzgado Octavo De Pequeñas Causas y Competencia Múltiple De Barranquilla,

R E S U E L V E:

1. ORDENA Librar mandamiento de pago por la vía ejecutiva Singular de mínima cuantía contra los señores CIRO ANTIONIO MARIÑO BERMUDEZ identificado con C.C. N° 91340624 y BENJAMIN PAREJO ROMERO identificado con C.C. N° 73267926, para que dentro del término de cinco (5) días, paguen a favor de la SOCIEDAD PRIVADA DE ALQUILER S.A.S. “SPA INC. S.A.S.” identificado con Nit N°. 805.000.082-4, por concepto cánones de arrendamiento y cuotas de administración debidos y no pagados, la suma de DIEZ MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/L (\$10.230.000.oo), discriminados de la siguiente manera:

Por concepto de CANONES DE ARRIENDO la suma de \$9.282.567.oo

VALOR	CONCEPTO	PERIODO
\$2.812.899.oo	Canon de arriendo	A partir del día 5 del mes MAYO del año 2023
\$2.812.899.oo	Canon de arriendo	A partir del día 5 del mes JUNIO del año 2023
\$2.812.899.oo	Canon de arriendo	A partir del día 5 del mes JULIO del año 2023
\$843.870.oo	Saldo de Canon de arriendo	A partir del día 5 del mes AGOSTO del año 2023
\$9.282.567.oo	Total cánones de arriendo debidos y no pagados	

Por concepto de CUOTAS DE ADMINISTRACION la suma de \$947.433.oo

VALOR	CONCEPTO	PERIODO
\$287.101.oo	Cuota de arriendo	A partir del día 5 del mes MAYO del año 2023
\$287.101.oo	Cuota de arriendo	A partir del día 5 del mes JUNIO del año 2023
\$287.101.oo	Cuota de arriendo	A partir del día 5 del mes JULIO del año 2023
\$86.130.oo	Saldo de cuota de arriendo	A partir del día 5 del mes AGOSTO del año 2023
\$947.433.oo	Total cuotas de arriendo debidos y no pagados	

2. El inmueble se encuentra ubicado en la CALLE 98 65 54 APARTAMENTO 604 T 1 C.R. BRISAS DEL RIO BARRIO RO ALTO, de la ciudad de Barranquilla, tal como se encuentra contenido en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA, anexa a la demanda, más los intereses moratorios que se sigan causando desde que se hicieron exigibles, hasta su pago, las costas del proceso y agencias en derecho. El cobro de intereses se hará limitándolos al tope máximo permitido por la Ley y la Superintendencia Financiera de Colombia, cuando sea el momento procesal para ello.
3. Niéguese mandamiento de pago con respecto a la cláusula penal, de conformidad a las razones expuestas en el presente auto.
4. Notifíquese este auto al demandado, como lo indica los artículos 291 y 292 del Código

CLRC



General del Proceso, indicándole que cuenta con el termino de cinco (5) días para pagar (*art. 431 C.G.P.*), y diez (10) para proponer excepciones (*art. 442 C.G.P.*) o en su defecto, y de conformidad con las disposiciones contempladas en la Ley 2213 de 2022 con vigencia permanente del Decreto Legislativo N°.806 de 2020.

5. Téngase a la Dra. LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA, identificada con cedula de ciudadanía N°. 67.039.049 expedida en Cali, Valle del Cauca y T.P. N°. 162.809 del C.S.J. en calidad de apoderada judicial de la parte demandante.
6. Requerir al apoderado de la parte demandante, para que conserve el título valor y proceda a su exhibición cuando así se exija por este despacho, de conformidad a lo previsto en el numeral 12 del art.78 del C.G.P.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

YURIS ALEXA PADILLA MARTINEZ
JUEZ

Firmado Por:
Yuris Alexa Padilla Martinez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 017
Barranquilla - Atlantico

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: **1257680e2aa10e23bcf78e28f9fb901d731c260e7180aaa417174ee5c11c8d55**

Documento generado en 20/02/2024 03:55:32 PM

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