

RADICACIÓN 080014189008-2021-00463-00
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: SALES INMOBILIARIA S.A
DEMANDADO: FIDEL ALEJANDRO LLINAS ZURITA Y OTRAS
INFORME SECRETARIAL:

Señora Juez, a su despacho la presente demanda, que fue remitida a este juzgado por reparto de la Oficina Judicial y fue recibida por este Juzgado, correspondiéndole como número de radicación 080014189008-2021-00463-00. Sírvase proveer.

Barranquilla, agosto 9 de 2021.

SALUD LLINAS MERCADO SECRETARIA

JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE. Barranquilla, agosto nueve (9) de dos mil veintiuno (2021).

En primer lugar, debe indicar el despacho que el estudio de la presente demanda, se realiza teniendo en cuenta el Decreto Legislativo No.806 de 2020, y las disposiciones del Código General del Proceso, que adoptan las medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, ya que en la actualidad no se tiene acceso al expediente físico, sino en forma virtual, por lo que los documentos que están aportados en este proceso para su estudio se encuentran escaneados.

Ahora bien, frente a ello, debe destacarse que si bien el artículo 244 del C.G.P establece que: “ los documentos en forma de mensaje de datos se presumen auténticos” y que: “ se presumen auténticos todos los documentos que reúnan los requisitos para ser título ejecutivo”, respecto de los títulos valores existe una disposición especial contenida en el artículo 647 del Código de Comercio que establece el principio de legitimación de los títulos valores, según el cual “Se considerará tenedor legítimo del título a quien lo posea conforme a su ley de circulación”. En virtud de éste principio, todas las operaciones permitidas respecto de los títulos valores requieren la presencia física del título, y su exhibición para acreditar que se está ejecutando conforme a la ley de su circulación, sin embargo, dada las condiciones antes expuestas, es claro que tal circunstancia no es posible, por lo que la parte demandante deberá cumplir con el deber de conservación del título presentado en ésta oportunidad por mensaje de datos, y exhibirlo en el evento de ser necesario y exigirse por éste despacho, de conformidad a lo previsto en el numeral 12 del artículo 78 del C.G.P

Así las cosas, una vez revisado el expediente se evidencia que la parte demandante: SALES INMOBILIARIA S.A, a través de su representante judicial, presentó demanda ejecutiva singular de mínima cuantía, contra: FIDEL ALEJANDRO LLINAS ZURITA, en calidad de arrendatario, NELLY ISABEL SOTO CHAVEZ y DANID DE LAS MERCEDES SOTO LAZA, en calidad de deudores solidarios, para que se les ordene a pagar la suma de \$15.739.207,00 por concepto de cánones de arrendamiento y servicio de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2020, por valor de \$1.384.600,00 por cada mes, más el mes de enero de 2021, por valor de \$1.384.600,00 más los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021, por valor de \$1.406.892,00 por cada mes, más la suma de \$2.813.784,00 por clausula penal, más los intereses moratorios desde que se hizo exigible cada obligación, hasta la fecha de su pago total, más los cánones de arriendo y los intereses de mora que se llegaren a causar durante el trámite del proceso y liquiden a la tasa máxima legal vigente, se condene a los demandados a las costas del proceso y agencias en derecho.

No obstante, entrando el Despacho al estudio de la demanda y de los documentos de los cuales se desprende la obligación cobrada ejecutivamente, se advierte:

Que no aparece acreditada la prueba de que el demandado haya incumplido el contrato contenido de la cláusula penal, requisito *sine-quantum*, para que el contrato de arrendamiento sirva de título ejecutivo para el proceso que se pretende, en otras palabras para que el contrato de arrendamiento sirva de título ejecutivo, para ejercer la cláusula penal es indispensable la prueba del incumplimiento de tal contrato y la simple manifestación del demandante del incumplimiento del contrato por parte del demandado no constituye prueba que tal hecho, le ofrezca al juez, el apoyo cierto, que el mérito por el cual se libre mandamiento de pago se encuentra ajustado a derecho.

En efecto, 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 (*incipit 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

Siendo así las cosas, no hay lugar en esta oportunidad para librar el mandamiento de pago por la cláusula penal deprecada, , pues no se evidencia prueba alguna que demuestre que solo se dio el incumplimiento por parte del ejecutado, y en esa medida no sería dentro de este proceso ventilarlo, como quiera que su esencia solo es para el cobro ejecutivo de obligaciones y no declarar la existencia de un hecho o situación que debe debatirse dentro de un proceso verbal

Igualmente, respecto a la suma de \$3.150.000, oo correspondiente a las cuotas de administración del inmueble ubicado en la carrera 42 No. 92-45 Apto 203, Edificio Copacabana, se le indica al representante judicial, que; según el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, establece que el título ejecutivo, será solamente el certificado expedido por el administrador, del edificio.". por lo que tampoco se librará mandamiento ejecutivo por servicio de administración.

Por lo anterior, sólo se libraré mandamiento de pago por la suma de \$12.589.207,00 por concepto de canon de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2020, más el mes de enero de 2021, más los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021, para lo cual, la parte demandante acompaña CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, del cual resulta una obligación clara, expresa y actualmente exigible

Por lo anterior, el JUZGADO OCTAVO (8) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BARRANQUILLA, de conformidad con lo previsto en el Art. 422 y S.S., del C. G. P.

RESUELVE:

- 1.- Ordenase a FIDEL ALEJANDRO LLINAS ZURITA, en calidad de arrendatario, NELLY ISABEL SOTO CHAVEZ y DANID DE LAS MERCEDES SOTO LAZA, en calidad de deudores solidarios, que dentro del término de cinco (5) días, paguen a favor de: SALES INMOBILIARIA S.A., la suma de \$12.589.207,00 por concepto de cánones de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2020, enero de 2021, por valor de \$1.384.600,00 por cada mes, más los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021, por valor de \$1.406.892,00 por cada mes, más los intereses moratorios desde que se hizo exigible cada obligación, hasta la fecha de su pago total, más los cánones de arriendo y los intereses de mora que se llegaren a causar durante el trámite del. 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.
- 2.- Niéguese mandamiento de pago con respecto a las cuotas de administración y cláusula penal de conformidad a las razones expuestas en el presente auto-
- 3.- Notifíquese el presente proveído a la parte demandada en la forma establecida en los Arts. 290 al 293 del C. G. P., en concordancia con los arts. 8 al 10 del Decreto 806 de 2020.
- 4.- Concédase a la parte demandada el término de 10 días para que conteste.
- 5.- Reconózcase a la Dra. MAUREN ROXANA JIMENEZ ARIAS, como representante judicial de la parte demandante
- 6.- Requerir al apoderado judicial 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LA JUEZ

YURIS ALEXA PADILLA MARTINEZ

Firmado Por:

Yuris Alexa Padilla Martinez

Juez Municipal

Civil 017

Juzgado Municipal

Atlántico - Barranquilla

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: **54c821c1a0ee7751d38ec881db76646403d7621aabb3b826a1ff84426e59ff48**

Documento generado en 09/08/2021 04:55:03 p. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>