



## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

Medellín, diecinueve de enero de dos mil veintitrés

**Radicado:** 2023-00011

**Asunto:** Deniega mandamiento

Al estudiar la demanda presentada, instaurada por **Manuela Valencia Bermúdez en contra de Inmobiliaria y Valores la Villa S.A.S.**, el Despacho negará mandamiento de pago por lo siguiente:

**1.**-Con relación al tipo de tutelas jurídicas que se pueden pretender mediante el proceso Jurisdiccional, se plantea que el mismo no se encuentra limitado al reconocimiento y declaración de derechos cuya titularidad o existencia es en principio incierta, sino que, además, mediante un trámite expedito se puede garantizar también el **cumplimiento** y **satisfacción** de aquellas obligaciones permeadas de las características de **expresión, claridad y actual exigibilidad**, por cuanto las mismas, de manera correlativa, emanan de unos derechos en principio ciertos.

De conformidad, el legislador previó en consecuencia el **trámite ejecutivo** para el cumplimiento y satisfacción de las referidas obligaciones, las cuales, encontrándose contenidas en un título ejecutivo, provienen de manera directa e inequívoca de una persona a la cual se le atribuyen, que se conoce como deudor y que, contiene sus elementos de forma **clara, expresa**, encontrándose además en un estado de **exigibilidad** dado su incumplimiento, de manera tal, que el Juzgador para dar inicio al mismo solo requeriría atenerse a dichos componentes para librar mandamiento ejecutivo sin emitir mayor juicio axiológico respecto de ellos.

En consecuencia, para acudir al proceso ejecutivo, es requisito *sine qua non*, que la obligación que se pretende sea satisfecha reúna inescindiblemente las condiciones de expresión, claridad y actual exigibilidad, que refiere **el artículo 422 del Código General del Proceso**, con independencia del instrumento o título del cual provienen. Al respecto, refiere el tratadista **Hernán Fabio López Blanco** que, "(...) *No debe hablarse de que solo ciertas obligaciones pueden ejecutarse, porque toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales del artículo 422,*

*presta merito ejecutivo, por manera que la labor del interprete se limita a determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan las exigencias de la norma".<sup>1</sup>*

Que la obligación sea **expresa**, implica que en el cuerpo del instrumento conste, exprese o se manifieste por escrito, de forma literal la obligación, excluyendo en consecuencia aquellas que se encuentran revestidas con las connotaciones de implícitas o presuntas, que exigen del Juzgador un grado de interpretación y valoración axiológica respecto de su contenido para proceder a la consecuente admisión del libelo ejecutivo.

A su vez, ello implica la **claridad** que también debe de acompañar al título y a la obligación, que, en palabras del referido tratadista, corresponde a que "(...) *Sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con nítida perfección de la lectura del mismo título ejecutivo, en fin, que no se necesiten esfuerzos de interpretación para establecer cuál es la conducta que puede exigirse del deudor*".<sup>2</sup>

En conclusión, la obligación debe ser **diáfana y clara**, que de la mera lectura del mismo se pueda colegir con la suficiente nitidez cual es el componente objetivo o la prestación debida que se le exige a la persona contra la cual se encuentra dirigida el libelo genitor, por cuanto la duda al respecto, conlleva a que, frente a la carencia de tales elementos esenciales, se deba recurrir al trámite declarativo con el fin de otorgarle la suficiente translucidez a los derechos pretendidos para eventualmente exigir su cumplimiento.

Por último, hay que afirmar que la obligación debe ser exigible, lo que significa que únicamente es ejecutable aquella **pura y simple** o que habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva se haya **vencido aquel, o cumplido ésta**, elemento sin el cual no sería posible determinar con la certeza requerida el momento de la exigibilidad y la **verificación de un eventual incumplimiento**.

**2.-** Con relación a la ejecución de cláusulas penales, se debe recordar, en principio, que de conformidad con **el artículo 1592 del Código Civil**, la cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal.

A su vez, **el artículo 1594 Idem** señala que antes de constituir el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino

---

<sup>1</sup> Hernán Fabio López Blanco, Código General del proceso Parte Especial, segunda edición, pág. 393.

<sup>2</sup> Hernán Fabio López Blanco, Código General del proceso Parte Especial, segunda edición, pág. 404.

solo la obligación principal; 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; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.

Sobre ella, **la Sala Unitaria del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Magistrado Ponente: José Gildardo Ramírez Giraldo**, anotó en providencia del **05 de agosto del 2022, Radicado N° 05001 31 03 018 2022 00169 01** que *"- La cláusula penal cumple variadas funciones, como la de ser una tasación anticipada de los perjuicios, o la de servir como una sanción convencional con caracterizada función compulsiva, ordenada a forzar al deudor a cumplir con sus obligaciones.*

*- Es interesante también insistir en la forma de interpretar la cláusula penal, pues por lo general se deben entender como tasación anticipada de perjuicios y sólo por pacto expreso e inequívoco en palabras de la Corte, se pueden considerar en sentido de cumplir las otras funciones. De aquí se desprende que, si hay dudas en la interpretación de una determinada estipulación, se debe apreciar como estimación de los perjuicios.*

*- El pacto de la cláusula penal facilita la exigibilidad del pago de los perjuicios causados, así como de la sanción convencional a manera de apremio o de garantía, pues al tenor del artículo 1599 del Código Civil "habrá lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado, sin que pueda alegarse por el deudor que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio".*

*- Cuando el deudor deshonre su compromiso, el acreedor tiene el derecho a exigirle que le satisfaga su crédito, en forma inmediata, o reconviniéndolo para constituirlo en mora, según el caso. Ante la mora, el acreedor puede acudir al juez para pedirle que lo ejecute y obligue a cumplir con lo pactado, siempre que el correspondiente contrato preste mérito ejecutivo. Dicho de otra forma, en la medida en que el contrato reúna las condiciones para servir de título ejecutivo, las obligaciones que allí se encuentran pueden ser ejecutadas por el juez; pero si no tiene esta fuerza, entonces el acreedor cumplido debe instaurar un proceso judicial de conocimiento, para que el juez proceda a efectuar las declaraciones y condenas que se deriven del contrato y del incumplimiento.*

*- Lo dicho, que se predica de todos los contratos, es también aplicable a la cláusula penal, de suerte que si hay mora, lo obvio es que el deudor pague la obligación accesoria acordada en la cláusula penal, y si no lo hace, el acreedor puede solicitar a la judicatura que ejecute a su deudor para hacer efectivo el cobro de la sanción; salvo que el contrato no preste mérito ejecutivo, caso en el cual habrá que acudir al juez para que declare que el deudor está obligado a pagar el valor de la pena estipulada. Se anota que para exigir el pago de una cláusula penal no es necesario que el juez declare el incumplimiento del contrato basta que esté en mora o haya sido reconvenido, puesto que la proposición en la que se afirme el incumplimiento del deudor no debe probarse dentro del proceso ejecutivo”.*

**3.-** En el *sub judice*, el Despacho observa que entre las partes se celebró el pasado **28 de abril del 2022** un contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en la Calle 68 Sur N° 50-98, Unidad Bosques del Pinar del Municipio de la Estrella.

Entre otras de las obligaciones que se pactaron a cargo del arrendador demandado se torna necesario traer a colación, específicamente, las siguientes de: *"a) Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la elaboración del inventario el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad" y "e) Realizar las reparaciones necesarias del bien objeto de arrendo y las locativas solo cuando provengan de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada”.*

A su vez, las partes también pactaron en la convención la cláusula penal consagrada en el numeral 9º, la cual dispone que *"El incumplimiento o violación por cualquiera de las partes, de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones consignadas en este contrato y aún el simple retardo o mora en el pago de una o más mensualidades, constituirá a la parte incumplida en deudor de la parte cumplida a título de pena por el valor de tres cánones de arrendamiento vigente a la fecha del incumplimiento, sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir por separado el cumplimiento del contrato o la restitución del inmueble y la indemnización de los perjuicios que pueda haber sufrido como consecuencia del incumplimiento. Esta pena se pacta por el simple incumplimiento y no será necesario requerimiento alguno para su exigibilidad. Bastará que se presente la prueba del incumplimiento para que las sumas señaladas sean exigibles ejecutivamente”.*

En este orden de ideas, se extrae que la cláusula penal pactada entre las partes no fue estimatoria de los perjuicios a causar por el incumplimiento contractual de alguna de las partes, sino de las clasificadas como *"sancionatorias”*, ante la posibilidad de

que el acreedor cobre simultáneamente tanto la cláusula penal como la obligación principal y perjuicios causados por el incumplimiento contractual.

Bajo este escenario, se recuerda entonces que **la Sala Unitaria de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Magistrado Ponente: 05001 31 03 018 2022 00169 01**, ya advirtió en la precitada providencia del pasado **05 de agosto del 2022** que *"(...) cuando se pretenda el cobro de la cláusula penal sancionatoria es preciso acudir al proceso declarativo, pues su exigibilidad pende de una valoración probatoria para proferir una condena, lo cual es actividad judicial ajena por completo al proceso ejecutivo, más particularmente, al auto de mandamiento de pago"*; corolario, que en el presente caso no sea posible por parte del Juzgado admitir a la solicitud de cobro ejecutivo que pretende la demandante, al no ubicarnos en el escenario procesal idóneo para tal menester.

Es que, inclusive más allá de lo dicho por parte del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, de un análisis aislado del título ejecutivo, para el Despacho no logran ser claras las obligaciones que la demandante atribuye a la demandada y respecto de las cuales pretende que se libere mandamiento de cobro ejecutivo por sumas de dinero y obligaciones de hacer; es que la demandante afirma que la orden de ejecución deprecada parte de la inobservancia contractual en la cual incurrió la demandada por no ejecutar en el inmueble arrendado las mejoras que se relacionan en el acápite de pretensiones de la demanda.

No obstante, y aunque en la demanda afirma que *"(...) El inmueble tal como se logra probar, a la fecha requiere muchísimas atenciones, trabajos (...)"*, nunca explica concretamente en qué consisten aquellos; las mejoras necesarias específicas que requiere el inmueble y, especialmente, por qué constituye un incumplimiento contractual de la parte demandada, máxime que en el contrato de arrendamiento celebrado se plasmó expresamente que *"El arrendatario declara que ha recibido en buen estado el inmueble objeto de este contrato en la fecha de elaboración del inventario inicial que por separado suscriben las partes (...)"*.

Lo anterior, patentiza entonces que corresponderá al Juez Civil bajo un trámite verbal o verbal sumario desentrañar la realidad del estado de satisfacción contractual en el cual se encuentran actualmente las partes en contienda, pues de una revisión del título ejecutivo adosado con la demanda no se advierte de forma clara y expresa la obligación de hacer que le está siendo exigida a la demandada, ni mucho menos, el presunto incumplimiento contractual del cual pende la efectividad de la cláusula penal que de mutuo acuerdo se incorporó.

**4.-** Corolario, a modo de síntesis, el Despacho advierte que no habrá lugar a librar mandamiento de pago alguno, pues se debe reiterar la inexistencia de algún título ejecutivo que conforme al **artículo 422 del Código General del Proceso** contenga una obligación **clara, expresa y actualmente exigible** en contra de **Inmobiliaria y Valores la Villa S.A.S.** De igual forma, se le advierte a la parte actora que a ella correspondía la correcta elaboración correcta del contrato que pretende ejecutar, pues por medio de este tipo de pretensión le es inadmisibles al Juez de conocimiento realizar juicios de valor sobre las prestaciones contraídas para las partes, siendo precisamente aquello lo que está ocurriendo en el *sub judice*.

**5.-** Finalmente, en consecuencia, de lo anterior, el Juzgado,

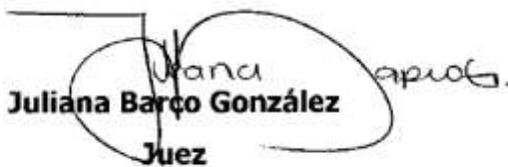
### **RESUELVE,**

**PRIMERO: Negar** mandamiento de pago por las razones indicadas.

**SEGUNDO: Reconocer** personería para actuar al abogado Juan Fernando Correa Quintero, dentro de los términos del poder que le fue conferido para dicho efecto.

**TERCERO:** Sin necesidad de desglose se ordena la devolución de los anexos a la parte demandante.

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**Juliana Barco González**  
Juez

fp

JUZGADO DIECIOCHO  
CIVIL MUNICIPAL DE  
ORALIDAD

Medellín, \_20 ene 2023\_\_\_\_, en la  
fecha, se notifica el auto  
precedente por ESTADOS fijados a

Firmado Por:  
Juliana Barco Gonzalez  
Juez Municipal

**Juzgado Municipal**

**Civil 018**

**Medellin - Antioquia**

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: **f9e58e3313d27ab584b73607198ab9b6fdd05a6475c8173823f59db6052ea5ca**

Documento generado en 19/01/2023 04:28:22 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**